ACTUALITÉS HABITATION

Toronto

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Mises en chantier: *«Diminution des mises en chantier dans la RMR de Toronto en janvier»*

JANVIER 2003

- En raison du recul sur le marché des maisons individuelles, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto a atteint son plus bas niveau en dix-huit mois. Il a en effet régressé de 12,0 % pour se fixer à 31 400 en janvier, alors qu'il s'était établi à 35 700 en décembre.

- En données désaisonnalisées annualisées (DDA), les mises en chantier ont chuté de 45,3 % par rapport aux 57 400 (chiffre révisé) dénombrées en janvier 2002. Ce repli est attribuable aux températures plus froides que la normale, qui ont empêché les constructeurs de couler les fondations. L'an dernier, au contraire, les températures avaient été plus hautes qu'à l'habitude. Le retard accumulé dans la mise en chantier de logements déjà vendus laisse supposer que la construction résidentielle s'intensifiera dans les mois à venir. Par ailleurs, la reprise de la création d'emploi dans la région, la robustesse des marchés de la revente, le maintien des taux hypothécaires à leurs niveaux actuels et les faibles stocks d'invendus donnent également à entendre que le nombre de mises en chantier sera élevé au premier semestre de 2003.

- En DDA, les mises en chantier ont diminué de 22,9 %, passant de 22 300 en décembre à 17 200 en janvier. Dans le segment des collectifs, qui subit de grandes variations, l'activité s'est accrue de 6,0 % en janvier : 14 200 logements ont été mis en chantier, contre 13 400 le mois précédent, la construction d'appartements en copropriété étant demeurée faible.

- En chiffres réels, les 1 927 mises en chantier de janvier représentent un recul de 53,0 % en regard des 4 097 dénombrées en janvier 2002. Seules les maisons en rangée (en propriété absolue et en copropriété) ont affiché des hausses d'une année à l'autre en janvier 2003. Des augmentations en glissement annuel des mises en chantier ont été observées uniquement dans la région de Halton.

- À l'échelle nationale, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier a fléchi de 8,7 %. Il est passé de 200 700 (chiffre révisé) en décembre à 183 200 logements en janvier. Dans les centres urbains de l'Ontario, il a diminué de 7,4 %, tombant de 70 100 à 64 900. Les autres régions du Canada, sauf le Québec, ont également vu l'activité ralentir dans le secteur de la construction résidentielle en janvier.

SOMMAIRE

1 Mises en chantier
2 Indicateurs économiques
2 Marché de la revente
4 Ventes de logements neufs
5 Tableaux des mises en chantier
8 Définitions

Mises en chantier, RMR de Toronto

Données désaisonnalisées annualisées, de janvier 1997 à janvier 2003

SCHL Toronto, Analyse de marché
Robert Genier
Tel. : (416) 218-3390 Téléc. : (416) 218-3314
rgenier@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

104-02781/

Indicateurs économiques : *«Montée des taux d'intérêt freinée par la situation géopolitique»*

- Le taux d'escompte est demeuré inchangé en décembre à 3,0 %.
- Le taux hypothécaire moyen pour les prêts d'une durée de trois ans a légèrement été abaissé : de 5,81 % qu'il était en décembre, il a été fixé à 5,79 % en janvier. Les taux hypothécaires affichés en janvier étaient encore considérés comme bas en comparaison des années antérieures. La stabilisation des taux était attribuable à l'éventualité d'une guerre.
- En janvier, les mensualités se rapportant à un prêt hypothécaire de 100 000 $, contracté pour une période de trois ans et amorti sur 25 ans, ont atteint 627 $ en janvier alors qu'elles s'élevaient à 616 $ au mois correspondant un an plus tôt, ce qui représente une avance de 1,8 %. La majoration des taux hypothécaires tout au long de 2003 et au début de 2004 ne contribuera pas à atténuer l'ascension des prix cette année et l'année prochaine.
- En janvier, pour le cinquième mois d'affilée, l'emploi s'est amélioré à Toronto, 6 900 emplois (en données désaisonnalisées) ayant été créés. Le taux de chômage a affiché une troisième baisse de suite, passant de 7,1 % en décembre à 7,0 % en janvier.
- D'une année à l'autre, l'indice des prix des logements neufs (IPLN) a augmenté de 4,5 % en décembre. Les coûts de la brique, de l'asphalte et des terrains commencent à monter lentement.
- Selon le dernier Indice des prix à la consommation (IPC), les prix à la consommation à Toronto se sont accrus de 0,8 % en janvier par rapport à décembre; ce redressement s'est accompagné d'un important gain de 4,6 % en glissement annuel. Sur la scène nationale, les hausses correspondantes étaient de 1,0 % et de 4,5 %. La fin de la réduction des coûts de l'électricité et le relèvement des prix de l'énergie ont contribué à la progression de l'IPC. Toutefois, l'IPCX, qui ne tient pas compte des huit composantes les plus instables, a eu un taux de croissance de 3,3 % en janvier.

Marché de la revente : *«Reventes fortes en début d'année»*

- Les reventes sont demeurées fortes. En effet, elles ont augmenté de 28,1 % pour se chiffrer en janvier à 84 700 en données désaisonnalisées annualisées (DDA), comparativement à 66 100 (chiffre révisé) le mois précédent. Les résultats de janvier sont les deuxièmes en importance pour ce mois sur le territoire de la chambre immobilière de Toronto. Le marché de la revente continue d'être alimenté par les bas taux hypothécaires. Les températures froides de janvier n'ont pas réussi à freiner l'activité, qui avait été calme pendant la période des Fêtes.
- Le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions a grimpé pour atteindre en janvier son plus haut niveau depuis 1986. Il s'est fixé à

Suite à la page 3

Tableau 1 - Indicateurs économiques

	Taux d'intérêt et taux de change			IPC d'ensemble	IPLN	Taux d'emploi	Taux de chômage
	Taux d'escompte	Taux hyp. trois ans	Taux de change ($ CA / $ US)	Toronto 1992=100	Toronto 1992=100	(%) Toronto	(%) Toronto
2001							
Février	5,75	7,37	64,58	117,1	108,1	65,0	5,8
Mars	5,25	6,97	63,61	117,8	108,6	64,8	5,8
Avril	5,00	6,91	64,70	118,4	108,8	64,8	6,0
Mai	4,75	7,01	65,27	118,8	108,9	65,1	5,9
Juin	4,75	7,10	65,67	118,6	109,3	65,3	6,0
Juillet	4,50	7,10	65,04	118,5	109,4	65,5	6,2
Août	4,25	7,04	64,67	118,4	109,6	65,5	6,4
Septembre	3,75	6,64	63,32	118,7	109,7	65,3	6,5
Octobre	3,00	6,16	63,02	118,5	109,7	65,0	6,6
Novembre	2,50	5,64	63,19	118,0	110,1	64,8	6,6
Décembre	2,50	5,64	62,70	118,1	110,1	64,9	6,8
2002							
Janvier	2,25	5,60	62,80	117,8	110,3	65,1	7,1
Février	2,25	5,61	62,18	118,8	111,4	65,2	7,0
Mars	2,25	5,97	62,75	120,1	111,4	65,3	6,9
Avril	2,50	6,35	63,96	120,0	112,0	65,2	6,9
Mai	2,50	6,40	65,16	120,0	112,6	65,0	7,1
Juin	2,75	6,40	65,76	120,5	112,6	64,6	7,3
Juillet	3,00	6,33	63,12	120,9	112,9	64,3	7,4
Août	3,00	6,02	64,12	121,6	113,4	64,1	7,8
Septembre	3,00	5,92	63,41	121,0	113,5	64,2	8,0
Octobre	3,00	5,90	64,20	121,7	114,2	64,5	8,1
Novembre	3,00	5,83	63,54	122,1	114,9	64,8	7,5
Décembre	3,00	5,81	64,60	122,2	115,1	65,0	7,1
2003							
Janvier	3,00	5,79	65,32	123,2		65,1	7,0

11 025, soit une hausse de 22,6 % par rapport au chiffre révisé de décembre (8 989). Les gains d'avoir propre, tout comme l'évolution des besoins des propriétaires de copropriétés, continuent à soutenir l'achat de maison à un cran supérieur.

- Le rapport ventes-inscriptions désaisonnalisé s'est établi à 64.0 % en janvier, ce qui représente une augmentation en regard du pourcentage révisé de décembre (61,2 %). Les marchés les plus étroits sont toujours ceux desservis par l'indicatif régional 905.
- Le prix de revente désaisonnalisé moyen s'est alourdi de 3,7 %, passant de 281 042 $ (prix révisé) en décembre à 292 100 $ en janvier. Le marché favorable aux vendeurs devrait continuer à soutenir l'ascension des prix en 2003, mais la croissance sera moins rapide.
- Dans la RMR de Toronto, le prix des maisons individuelles s'est accru de 7,8 % pour atteindre 372 034 $ en moyenne en janvier; il

Suite à la page 4

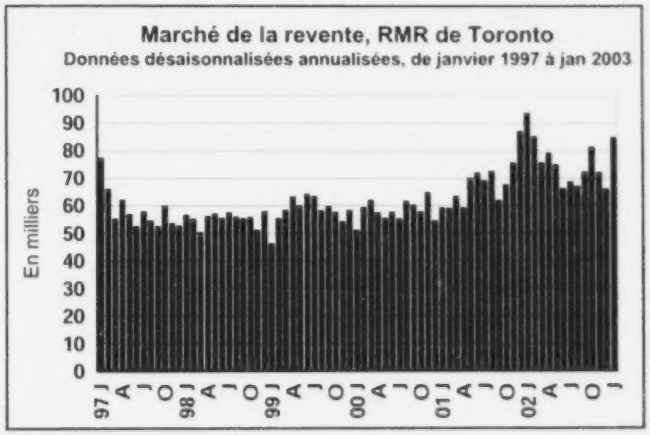


Tableau 2 - Marché de la revente, Chambre d'immeuble de Toronto

	Nombre de ventes	Ventes DDA	Nombre d'inscriptions	Inscriptions DDA	Rapport ventes-inscriptions (%)	Rapport ventes-inscriptions DDA	Prix moyen ($)	Prix median ($)
2001								
Février	4 761	59 200	8 853	8 308	53,8	59,4	252 072 $	217 000 $
Mars	6 328	63 400	10 966	8 697	57,7	60,8	248 601 $	218 000 $
Avril	6 163	59 400	9 870	7 749	62,4	63,8	249 692 $	220 000 $
Mai	7 485	69 900	10 789	8 481	69,4	68,7	255 460 $	221 900 $
Juin	7 176	71 900	9 171	8 236	78,2	72,7	258 797 $	220 000 $
Juillet	5 807	69 100	7 633	8 183	76,1	70,3	250 095 $	220 000 $
Août	5 845	72 500	8 018	8 688	72,9	69,5	247 472 $	219 000 $
Septembre	5 021	62 000	8 584	8 312	58,5	62,2	245 530 $	216 000 $
Octobre	5 402	67 600	8 665	9 051	62,3	62,2	251 479 $	222 000 $
Novembre	5 759	75 600	7 413	9 426	77,7	66,8	257 947 $	224 000 $
Décembre	4 762	87 000	4 214	9 047	113,0	80,2	255,584 $	223 945 $
2002								
Janvier	4 869	93 600	8 369	9 169	58,2	85,1	262 919 $	227 500 $
Février	6 866	85 100	9 552	8 962	71,9	79,1	270 883 $	234 000 $
Mars	7 602	75 600	11 330	8 934	67,1	70,5	274 874 $	237 000 $
Avril	8 181	79 100	11 921	9 441	68,6	69,8	277 664 $	238 000 $
Mai	8 042	74 900	11 894	9 270	67,6	67,3	278 323 $	240 000 $
Juin	6 627	66 300	8 909	7 991	74,4	69,2	278 638 $	239 000 $
Juillet	5 727	68 700	8 666	9 356	66,1	61,2	274 348 $	237 000 $
Août	5 418	67 000	8 255	8 913	65,6	62,7	266 154 $	237 000 $
Septembre	5 846	72 200	9 614	9 334	60,8	64,5	282 765 $	245 000 $
Octobre	6 455	81 200	9 790	10 262	65,9	66,0	279 771 $	245 000 $
Novembre	5 537	72 000	7 328	9 253	75,6	64,8	285 323 $	242 000 $
Décembre	3 589	66 100	4 169	8 989	86,1	61,2	275 002 $	239 900 $
TOTAL	**74 759**		**109 797**		**68,1**		**275 371 $**	
2003								
Janvier	4 403	84 700	10 033	11 025	43,9	64,0	281 292 $	243 800 $

Source : Chambre d'immeuble de Toronto

Tableau 2A - Prix de revente moyen des maison des maisons individuelles, RMR de Toronto

RÉGION	Janvier 2002	Janvier 2003	Variation en %	CUMUL 2002	CUMUL 2003	Variation en %
Ajax, Pickering, Uxbridge	257 561 $	268 068 $	4,1	257 561 $	268 068 $	4,1
Brampton, Caledon	265 762 $	273 709 $	3,0	265 762 $	273 709 $	3,0
Toronto	384 778 $	419 178 $	8,9	384 778 $	419 178 $	8,9
Mississauga	328 218 $	356 463 $	8,6	328 218 $	356 463 $	8,6
Oakville, Milton, Halton Hills	304 554 $	320 130 $	5,1	304 554 $	320 130 $	5,1
Région de York	382 430 $	423 792 $	10,8	382 430 $	423 792 $	10,8
RMR de Toronto	**344 978 $**	**372 034 $**	**7,8**	**344 978 $**	**372 034 $**	**7,8**

Source : Chambre d'immeuble de Toronto

était de 344 978 $ en janvier 2002. Durant la même période, le prix des appartements en copropriété s'est avancé de 11,1 % pour se chiffrer à 211 303 $, comparativement à 190 257 $, en raison de la mise en marché d'appartements plus chers. On s'attend à ce que les hausses importantes des années antérieures (supérieures à 10 %) soient modérées par l'atteinte d'un plus grand équilibre sur le marché des copropriétés.

Ventes de logements neufs : *«Repli des ventes de logements neufs en janvier malgré la progression des reventes»*

- Le nombre désaisonnalisé annualisé de transactions sur le marché du neuf a reculé de 12 % pour se fixer à 41 500 en janvier, contre 47 200 (chiffre révisé) en décembre. Il a régressé de 8,0 % dans le cas des logements en propriété absolue (passant de 32 300 en décembre à 29 700 en janvier) et de 15,9 % dans le cas des copropriétés (de 15 700 à 13 200).
- Le nombre réel de ventes de logements s'est établi à 2 938 dans l'agglomération de Toronto en janvier, soit le troisième niveau en importance jamais enregistré pour un mois de janvier. Il s'agit d'un repli de 38,5 % par rapport aux 4 775 transactions (chiffre révisé) conclues en janvier 2002, mais d'une hausse de 8,9 % en regard de décembre (chiffre révisé de 2 697 ventes). D'une année à l'autre, les ventes ont régressé en janvier dans tous les secteurs du Grand Toronto. Au premier mois de l'année, les acheteurs ont hésité à affronter les températures sous la normale pour se rendre dans les bureaux des constructeurs. En revanche, le temps doux de janvier 2002 avait permis d'inscrire de nouveaux records.
- Le nombre réel de ventes de logements en propriété absolue s'est replié de 41,9 %, passant de 3 664 (chiffre révisé) en janvier 2002 à 2 128 en janvier 2003, tandis que celui des copropriétés a fléchi de 27,1 %, de 1 111 (chiffre révisé) au premier mois de 2002 à 810 au mois correspondant de 2003.

Suite à la page 5

Tableau 3 - Vente de logements neufs, aggl. de Toronto, 2002-2003

	PROPRIÉTÉ ABSOLUE		COPROPRIÉTÉ		TOTAL		VARIATION EN %	DDA	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002-2003	2002	2003
Janvier	3 664	2 128	1 111	810	4 775	2 938	-38,5 %	67 600	41 500
Février	4 446		1 968		6 414			71 600	
Mars	4 506		2 131		6 637			63 300	
Avril	3 610		1 716		5 326			51 500	
Mai	3 299		1 833		5 132			56 200	
Juin	2 716		1 559		4 275			50 700	
Juillet	2 371		1 207		3 578			49 800	
Août	2 204		1 242		3 446			48 200	
Septembre	2 606		1 362		3 968			49 900	
Octobre	2 708		1 748		4 456			48 400	
Novembre	2 589		1 396		3 985			47 700	
Décembre	1 920		777		2 697			47 200	
TOTAL	36 639	2 128	18 050	810	54 689	2 938			

SOURCES : Greater Toronto Home Builders' Association, New Homes Sales Report, préparé par Realnet Canada; SCHL **Tous les chiffres sont corrigés mensuellement

Tableau 4 - Prix moyen des maisons individuelles écoulées, RMR de Toronto

RÉGION	Janvier 2002	Janvier 2003	Variation en %	CUMUL 2002	CUMUL 2003	Variation en %
Ajax, Pickering, Uxbridge	302 372 $	313 840 $	3,8	302 372 $	313 840 $	3,8
Brampton, Caledon	238 314 $	242 589 $	1,8	238 314 $	242 589 $	1,8
Toronto	590 214 $	572 599 $	-3,0	590 214 $	572 599 $	-3,0
Mississauga	349 438 $	328 633 $	-6,0	349 438 $	328 633 $	-6,0
Oakville, Milton, Halton Hills	314 288 $	308 070 $	-2,0	314 288 $	308 070 $	-2,0
Région de York	318 961 $	336 377 $	5,5	318 961 $	336 377 $	5,5
RMR de Toronto	**330 338 $**	**337 894 $**	**2,3**	**330 338 $**	**337 894 $**	**2,3**

Source : SCHL

Tableau 4A - Logements individuels écoulés, selon la fourchette de prix

JANVIER 2003	FOURCHETTES DE PRIX							
RÉGION	<150 000 $	150 000 $ - 199 999 $	200 000 $ - 249 999 $	250 000- $ 299 999 $	300 000 $ - 349 999 $	350 000 $ - 399 999 $	400 000 $ et +	TOTAL
Ajax, Pickering, Uxbridge	0	1	21	13	15	12	12	74
Brampton, Caledon	0	18	53	51	7	0	1	130
Toronto	0	0	2	20	31	5	56	114
Mississauga	0	4	12	90	59	33	29	227
Oakville, Milton, Halton Hills	8	26	42	40	44	10	20	190
Région de York	2	4	24	178	250	96	78	632
RMR de Toronto	**11**	**71**	**169**	**398**	**410**	**156**	**198**	**1 413**

Source : SCHL

Tableau 5 - Sommaire de la construction résidentielle
RMR de Toronto - janvier 2003

	PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				
	PROPRIETE ABSOLUE			COPROPRIETE		PRIVE		LOC. VIAGERE		GRAND
	INDIV.	IUM.	RANGÉE	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	TOTAL
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Janvier 2003	3 024	742	952	106	2 425	0	450	0	0	7 699
Janvier 2002	1 977	587	481	398	1 280	0	47	0	0	4 770
MISES EN CHANTIER										
Janvier 2003	926	204	290	59	318	0	130	0	0	1 927
Janvier 2002	1 120	606	222	57	1 825	135	132	0	0	4 097
Variation en %	-17,3	-66,3	30,6	3,5	-82,6	-100,0	-1,5	ND	ND	-53,0
Cumul 2003	926	204	290	59	318	0	130	0	0	1 927
Cumul 2002	1 120	606	222	57	1 825	135	132	0	0	4 097
Variation en %	-17,3	-66,3	30,6	3,5	-82,6	-100,0	-1,5	ND	ND	-53,0
EN CONSTRUCTION										
Janvier 2003	9 271	2 044	2 199	862	16 246	145	1 113	0	144	32 024
Janvier 2002	7 820	2 660	1 929	1 003	20 612	234	862	0	77	35 197
LOG. ACHEVÉS										
Janvier 2003	1 414	292	447	94	688	12	122	0	0	3 069
Janvier 2002	1 185	330	265	78	1 301	44	0	0	0	3 203
Variation en %	19,3	-11,5	68,7	20,5	-47,1	-72,7	ND	ND	ND	-4,2
Cumul 2003	1 414	292	447	94	688	12	122	0	0	3 069
Cumul 2002	1 185	330	265	78	1 301	44	0	0	0	3 203
Variation en %	19,3	-11,5	68,7	20,5	-47,1	-72,7	ND	ND	ND	-4,2
ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Janvier 2003	523	241	91	130	270	22	469	0	5	1 751
Janvier 2002	386	207	286	83	314	0	2	0	19	1 297
OFFRE TOTALE										
Janvier 2003	12 818	3 027	3 242	1 098	18 941	167	2 032	0	149	41 474
Janvier 2002	10 183	3 454	2 696	1 484	22 206	234	911	0	96	41 264
LOG. ÉCOULÉS										
Janvier 2003	1 413	321	470	107	709	3	40	0	0	3 063
Moyenne sur trois mois	1 889	503	359	199	1 503	30	42	0	0	4 525
Moyenne sur douze mois	1 676	452	334	139	1 065	23	33	0	0	3 722

Source : SCHL

- En janvier, Toronto venait en tête avec 635 transactions; venaient ensuite Brampton (534), Mississauga (332) et Markham (209).
- Au premier mois de 2003, 71 % des ventes de copropriétés dans l'agglomération de Toronto ont été conclues dans la nouvelle ville de Toronto. Brampton, Mississauga et Markham étaient aux premiers rangs pour les ventes de logements en propriété absolue.
- En janvier, 72 % des logements neufs vendus étaient des habitations en propriété absolue.
- .

ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS DE 2002
L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ LOCATIF DONT VOUS AVEZ BESOIN RAPIDEMENT!

Pour réussir sur le marché d'aujourd'hui, vous avez besoin des MEILLEURS RENSEIGNEMENTS POSSIBLES. La SCHL est la source d'analyses effectuées par des experts et de données complètes sur le marché locatif dans votre collectivité. Les rapports *Télécopie RAPIDE* sur le marché locatif sont maintenant disponibles. En Ontario, ce rapport, qui fournit un résumé des résultats de l'enquête, est publié pour 32 collectivités. Seulement 30 $ (TPS en sus). Le *Rapport sur les logements locatifs*, plus détaillé, sont maintenant disponibles pour onze RMR ontariennes au prix de 40 $ (TPS en sus).

Pour obtenir de plus amples renseignements ou commander vos exemplaires de la *Télécopie RAPIDE* ou du *Rapport sur les logements locatifs*, veuillez appeler au 1-800-493-0059.

Tableau 6A - Mises en chantier dans la RMR de Toronto, mois courant

	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOTAL		
	Janvier		Variation	Janvier		Variation	Janvier		Variation
	2002	2003	en %	2002	2003	en %	2002	2003	en %
Agglomération de Toronto	**1 324**	**1 102**	**-16,8**	**3 130**	**1 112**	**-64,5**	**4 454**	**2 214**	**-50,3**
RMR de Toronto	**1 120**	**926**	**-17,3**	**2 977**	**1 001**	**-66,4**	**4 097**	**1 927**	**-53,0**
Ville de Toronto	**34**	**114**	**235,3**	**1 819**	**452**	**-75,2**	**1 853**	**566**	**-69,5**
Toronto	17	3	-82,4	1 139	142	-87,5	1 156	145	-87,5
East York	1	2	100,0	132	0	-100,0	133	2	-98,5
Etobicoke	4	7	75,0	11	0	-100,0	15	7	-53,3
North York	10	23	130,0	444	244	-45,0	454	267	-41,2
Scarborough	2	78	3 800,0	80	66	-17,5	82	144	75,6
York	0	1	ND	13	0	-100,0	13	1	-92,3
Région de York	**491**	**364**	**-25,9**	**435**	**197**	**-54,7**	**926**	**561**	**-39,4**
Aurora	3	54	1 700,0	4	25	525,0	7	79	1 028,6
East Gwillimbury	14	0	-100,0	0	0	ND	14	0	-100,0
Georgina Township	27	20	-25,9	0	8	ND	27	28	3,7
King Township	0	8	ND	0	0	ND	0	8	ND
Markham	221	105	-52,5	167	21	-87,4	388	126	-67,5
Newmarket	1	4	300,0	14	0	-100,0	15	4	-73,3
Richmond Hill	53	79	49,1	219	23	-89,5	272	102	-62,5
Vaughan	152	92	-39,5	31	120	-287,1	183	212	15,8
Whitchurch-Stouffville	20	2	-90,0	0	0	ND	20	2	-90,0
Région de Peel	**467**	**236**	**-49,5**	**701**	**252**	**-64,1**	**1 168**	**488**	**-58,2**
Brampton	210	160	-23,8	170	152	-10,6	380	312	-17,9
Caledon	70	16	-77,1	0	0	ND	70	16	-77,1
Mississauga	187	60	-67,9	531	100	-81,2	718	160	-77,7
Région de Halton	**118**	**175**	**48,3**	**63**	**172**	**173,0**	**181**	**347**	**91,7**
Burlington	27	29	7,4	41	78	90,2	68	107	57,4
Halton Hills	3	54	1 700,0	0	0	ND	3	54	1 700,0
Milton	10	30	200,0	0	34	ND	10	64	540,0
Oakville	78	62	-20,5	22	60	172,7	100	122	22,0
Région de Durham	**214**	**213**	**-0,5**	**112**	**39**	**-65,2**	**326**	**252**	**-22,7**
Ajax	4	14	250,0	0	0	ND	4	14	250,0
Brock	0	0	ND	0	0	ND	0	0	ND
Clarington	60	25	-58,3	5	0	-100,0	65	25	-61,5
Oshawa	27	7	-74,1	0	0	ND	27	7	-74,1
Pickering	13	10	-23,1	0	0	ND	13	10	-23,1
Scugog	0	0	ND	0	0	ND	0	0	ND
Uxbridge	10	8	-20,0	0	0	ND	10	8	-20,0
Whitby	100	149	49,0	107	39	-63,6	207	188	-9,2
Reste de la RMR de Toronto	**10**	**34**	**240,0**	**0**	**6**	**ND**	**10**	**40**	**300,0**
Bradford West Gwillimbury	0	14	ND	0	0	ND	0	14	ND
Canton de Mono	0	1	ND	0	0	ND	0	1	ND
New Tecumseth	2	12	500,0	0	6	ND	2	18	800,0
Orangeville	8	7	-12,5	0	0	ND	8	7	-12,5

Source : SCHL

Tableau 8 - Mises en chantier dans la RMR de Toronto, 2001-2003

	PROPRIETAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				TOTAL		GRAND	
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIETE		PRIVE		LOC. VIAGÈRE					
	IND.	JUM.	RANGÉE	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	TOTAL	DDA
2001													
Février	876	444	145	96	668	0	0	0	0	241	668	2 229	36 400
Mars	1 057	474	295	125	876	0	0	0	0	420	876	2 827	40 300
Avril	1 506	550	252	216	1 337	0	0	0	0	468	1 337	3 861	38 500
Mai	1 464	462	244	102	1 189	21	424	0	0	367	1 613	3 906	45 500
Juin	1 535	514	350	56	1 394	81	0	0	0	487	1 394	3 930	49 400
Juillet	1 112	416	191	142	447	0	2	0	0	333	449	2 310	28 900
Août	1 671	638	554	144	1 487	5	7	0	77	703	1 571	4 583	49 600
Septembre	1 316	500	180	129	810	3	184	0	0	312	994	3 122	36 500
Octobre	2 027	290	342	96	958	86	0	0	0	524	958	3 799	38 800
Novembre	1 823	470	352	102	1 242	0	0	0	0	454	1 242	3 989	42 800
Décembre	1 323	376	317	211	1 035	0	54	0	0	528	1 089	3 316	41 200
2002													
Janvier	1 120	606	222	57	1 825	135	132	0	0	414	1 957	4 097	57 400
Février	1 055	364	215	124	559	0	110	0	84	339	753	2 511	41 200
Mars	1 441	436	182	151	854	0	0	0	0	333	854	3 064	43 100
Avril	1 964	446	519	146	789	0	15	0	0	665	804	3 879	40 000
Mai	2 254	486	415	167	228	0	5	0	0	582	233	3 555	39 900
Juin	2 256	420	564	143	0	0	122	0	0	707	122	3 505	40 500
Juillet	2 150	626	463	146	1 190	0	140	0	0	609	1 330	4 715	59 500
Août	2 135	414	456	129	897	0	57	0	0	585	954	4 088	43 600
Septembre	1 811	304	461	51	519	25	8	0	0	537	527	3 179	38 000
Octobre	2 524	614	260	274	538	0	0	0	0	534	538	4 210	41 600
Novembre	1 677	190	260	135	1 658	0	306	0	0	395	1 964	4 226	45 800
Décembre	1 728	302	256	93	24	145	168	0	60	494	252	2 776	35 700
TOTAL	22 115	5 208	4 273	1 616	9 081	305	1 063	0	144	6 194	10 288	43 805	
2003													
Janvier	926	204	279	70	318	0	130	0	0	349	448	1 927	31 400

Pour réussir sur le marché aujourd'hui, vous avez besoin des
MEILLEURS RENSEIGNEMENTS POSSIBLES.
La SCHL est une source d'analyses approfondies
qui offre des données complètes sur le logement dans votre collectivité.

Rapports locaux
Rapports sur les logements locatifs
Actualités habitation
Perspectives du marché du logement
Conférence annuelle sur les perspectives du marché de l'habitation
Séries de données personnalisées et tableaux spéciaux

Composez immédiatement le 1 800 493-0059 pour savoir comment nos informations peuvent vous aider à conserver une longueur d'avance.

Tableau 7 - Mises en chantier au Canada, 2001-2003

	RÉGIONS URBAINES						AUTRES		
	Log. indiv.	Variation en %	Log. coll.	Variation en %	Total	Variation en %	RÉGIONS (Trimestre)	GRAND TOTAL	Variation en %
2001									
Février	76 400	-0,3	55 700	-19,4	132 100	-9,3	21 300	153 400	-8,1
Mars	75 100	-1,7	57 300	2,9	132 400	0,2	21 300	153 700	0,2
Avril	74 000	-1,5	66 500	16,1	140 500	6,1	20 600	161 100	4,8
Mai	70 300	-5,0	62 700	-5,7	133 000	-5,3	20 600	153 600	-4,7
Juin	76 700	9,1	82 800	32,1	159 500	19,9	20 600	180 100	17,3
Juillet	74 700	-2,6	54 300	-34,4	129 000	-19,1	19 200	148 200	-17,7
Août	79 700	6,7	66 700	22,8	146 400	13,5	19 200	165 600	11,7
Septembre	80 200	0,6	58 300	-12,6	138 500	-5,4	19 200	157 700	-4,8
Octobre	82 500	2,9	62 800	7,7	145 300	4,9	20 700	166 000	5,3
Novembre	86 800	5,2	62 200	-1,0	149 000	2,5	20 700	169 700	2,2
Décembre	90 000	3,7	70 300	13,0	160 300	7,6	20 700	181 000	6,7
2002									
Janvier	91 800	2,0	96 200	36,8	188 000	17,3	31 100	219 100	21,0
Février	100 200	9,2	61 000	-36,6	161 200	-14,3	31 100	192 300	-12,2
Mars	104 000	3,8	78 100	28,0	182 100	13,0	31 100	213 200	10,9
Avril	98 400	-5,4	62 100	-20,5	160 500	-11,9	24 600	185 100	-13,2
Mai	108 400	10,2	72 800	17,2	181 200	12,9	24 600	205 800	11,2
Juin	102 600	-5,4	75 600	3,8	178 200	-1,7	24 600	202 800	-1,5
Juillet	99 990	-2,6	76 000	0,5	175 900	-1,3	24 700	200 600	-1,1
Août	105 400	5,5	85 400	12,4	190 800	8,5	24 700	215 500	7,4
Septembre	105 100	-0,3	70 000	-18,0	175 100	-8,2	24 700	199 800	-7,3
Octobre	110 100	4,8	83 900	19,9	194 000	10,8	25 700	219 700	10,0
Novembre	104 800	-4,8	83 700	-0,2	188 500	-2,8	25 700	214 200	-2,5
Décembre	105 800	1,0	69 200	-17,3	175 000	-7,2	25 700	200 700	-6,3
2003									
Janvier	97 800	-7,6	63 700	-7,9	161 500	-7,7	21 700	183 200	-8,7

DÉFINITIONS

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE désigne les logements pour lesquels un permis de construire a été délivré ou qui ont fait l'objet d'une approbation en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH), mais dont la construction n'a pas commencé.

MISES EN CHANTIER désigne les logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs d'habitation, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

LOGEMENTS EN CONSTRUCTION désigne le nombre de logements actuellement en construction, mais qui ne sont pas achevés. Ce chiffre comprend les logements mis en chantier durant le mois courant, moins les logements achevés au cours du même mois.

ACHÈVEMENTS
Dans le cas des maisons individuelles et jumelées, on considère que l'habitation est achevée lorsque 90 % ou plus des travaux ont été exécutés. Dans certains cas, on peut considérer qu'une habitation est achevée et prête à être occupée lorsqu'il ne reste plus que quelques travaux saisonniers à exécuter ou de légères infractions au *Code du bâtiment* à corriger.

Dans le cas des ensembles de maisons en rangée et d'appartements, on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % ou plus des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

LOG. ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS désigne les logements neufs achevés qui n'ont pas été vendus ni loués.

OFFRE TOTALE désigne l'offre totale de logements neufs, y compris les autorisations de construire, les logements en construction et les logements achevés et non écoulés.

LOGEMENTS ÉCOULÉS désigne les logements neufs achevés qui ont été vendus ou loués. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement (les moyennes sur trois mois et sur douze mois font abstraction des chiffres du mois courant).

Le rapport *Actualités habitation* pour le marché de Toronto est publié mensuellement. Un abonnement annuel coûte 100 $, taxes en sus. Pour obtenir des renseignements ou pour commander des exemplaires de ce rapport, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de la région de l'Ontario (tél. : 1 800 493-0059).

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entre- posage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant élec- tronique que mécanique, par photocopie ou par micro- film, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opi- nions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés©

FEBRUARY

FÉVRIER

Micromedia
ProQuest

20 Victoria Street
Toronto, Ontario M5C 2N8
Tel: (416) 362-5211
Toll free: 1-800-387-2689
Fax: (416) 362-6161

ACTUALITÉS HABITATION

Toronto

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Mises en chantier: *Bond des mises en chantier dans la RMR de Toronto en février*

FÉVRIER 2003

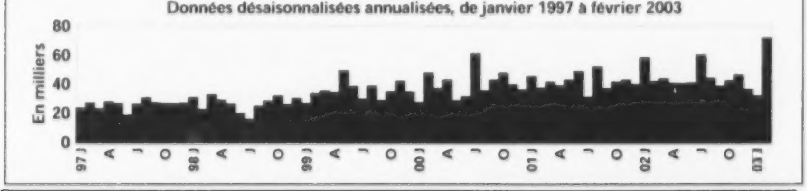
- En raison de l'intense activité sur le marché des appartements en copropriété, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto a atteint un sommet inégalé en plus de trente ans. Après s'être établi à 31 400 en janvier (chiffre inférieur aux prévisions), il a en effet grimpé de 126 % pour se fixer à 71 000 en février.
- En données désaisonnalisées annualisées (DDA), les mises en chantier de maisons individuelles ont progressé de 14,5 % en février pour se chiffrer à 19 700, comparativement à 17 200 en janvier. Le segment des collectifs, qui subit de grandes variations, s'est rattrapé : le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier de ce type d'habitation a grimpé de 261,3 % pour atteindre 51 300 en février, après s'être élevé à 14 200 le mois précédent. Ce bond est attribuable à la robustesse de l'activité tant du côté des logements pour propriétaires-occupants que du côté des logements locatifs.
- Les températures sont demeurées froides en février. Malgré tout, grâce à la vitalité du marché des appartements (en copropriété et locatifs), le nombre réel de mises en chantier dans la RMR de Toronto s'est accru de 90,2 %, passant de 2 511 en février 2002 à 4 776 en février 2003. Le retard accumulé dans la mise en chantier d'appartements situés dans des tours d'habitation et vendus d'avance, la robustesse du marché de la revente, la forte immigration, le mouvement à la hausse enregistré pour les coûts d'emprunt et les faibles stocks de logements invendus devraient faire en sorte que le nombre de mises en chantier se maintienne à des niveaux élevés au premier semestre. Seules Toronto et la région de Durham ont affiché des hausses des mises en chantier d'une année à l'autre. En février, les mises en chantier dans la RMR de Toronto ont représenté 71,1 % de l'ensemble des mises en chantier dans la province.
- À l'échelle nationale, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier s'est avancé de 34,3 %. Il est passé de 183 200 en janvier à 246 100 en février. Dans les centres urbains de l'Ontario, il est monté de 76,9 %, soit de 64 900 à 114 800. Les autres régions du Canada, sauf le Québec, ont également vu l'activité s'intensifier dans le secteur de la construction résidentielle en février.

SOMMAIRE

1 Mises en chantier
2 Indicateurs économiques
2 Marché de la revente
4 Ventes de logements neufs
5 Tableaux des mises en chantier
8 Définitions

Mises en chantier, RMR de Toronto

Données désaisonnalisées annualisées, de janvier 1997 à février 2003



SCHL Toronto, Analyse de marché

Ted Tsiakopoulos
Tel. : (416) 218-3407
ttsiako@cmhc-schl.gc.ca

Erica McLerie
Tel. : (416) 218-3318
emclerie@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Indicateurs économiques : *Augmentation du taux d'escompte en raison de la crainte inflationniste*

- Le taux d'escompte est demeuré inchangé en février à 3,0 %. Le 4 mars, la Banque du Canada a majoré son taux d'escompte à 3,25 %, car tant le taux d'inflation fondamentale que l'Indice des prix à la consommation (IPC) global sont demeurés supérieurs à la cible d'inflation fixée par la Banque, à savoir 2 %.
- Le taux hypothécaire moyen pour les prêts d'une durée de trois ans a été légèrement augmenté : de 5,79 % qu'il était en janvier, il a été porté à 5,81 % en février. Le taux affiché en février était considéré comme bas en comparaison des années antérieures. Les taux hypothécaires affichés sont demeurés relativement stables en raison du climat d'incertitude sur la scène géopolitique.
- En février, les mensualités se rapportant à un prêt hypothécaire de 100 000 $, contracté pour une période de trois ans et amorti sur 25 ans, ont atteint 629 $ alors qu'elles s'élevaient à 617 $ au mois correspondant un an plus tôt, ce qui représente une avance de 1,9 %.
- En février, pour le sixième mois d'affilée, l'emploi s'est amélioré à Toronto, 9 900 emplois (en données désaisonnalisées) ayant été créés. Le taux de chômage a quant à lui progressé pour se fixer à 7,1 % en février, comparativement à 7,0 % en janvier.
- D'une année à l'autre, l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) a augmenté de 4,4 % en janvier, en raison de l'accroissement des coûts de la main-d'oeuvre qualifiée et des matériaux de construction.
- Selon le dernier Indice des prix à la consommation (IPC), les prix à la consommation à Toronto ont poursuivi leur ascension en février : ils se sont accrus de 0,7 % par rapport à janvier. En glissement annuel, la hausse a également été forte, soit 4,5 %. Sur la scène nationale, les augmentations correspondantes étaient de 0,7 % et de 4,6 %. Le prix de l'énergie, en particulier le prix de l'essence – qui s'est alourdi de 32,1 % en regard de février 2002 –, était le principal facteur ayant contribué à ces progressions. Toutefois, l'IPCX, qui ne tient pas compte des huit composantes les plus instables, a eu un taux de croissance de 3,1 % en février.

Marché de la revente : *Reventes fortes en février malgré la neige et les températures plus basses que la normale*

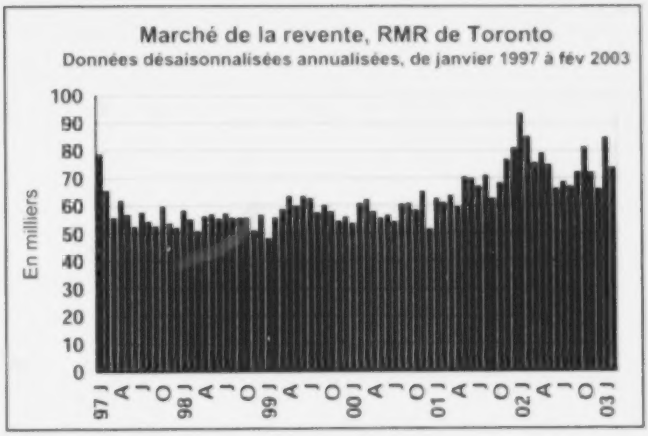
- En données désaisonnalisées annualisées (DDA), les reventes sont demeurées fortes même si elles ont régressé de 12,9 % pour se chiffrer à 73 800, contre 84 700 le mois précédent. L'activité sur le marché de la revente continue d'être alimentée par les bas taux hypothécaires. Les résultats de février sont les deuxièmes en importance pour ce mois, et ce, malgré la neige et les températures inférieures à la normale.

Suite à la page 3

Tableau 1 - Indicateurs économiques

	Taux d'intérêt et taux de change			IPC d'ensemble	IPLN	Taux d'emploi	Taux de chômage
	Taux d'escompte	Taux hyp. trois ans	Taux de change ($ CAN / $ US)	Toronto 1992=100	Toronto 1992=100	(%) Toronto	(%) Toronto
2001							
Mars	5,25	6,97	63,61	117,8	108,6	64,8	5,8
Avril	5,00	6,91	64,70	118,4	108,8	64,8	6,0
Mai	4,75	7,01	65,27	118,8	108,9	65,1	5,9
Juin	4,75	7,10	65,67	118,6	109,3	65,3	6,0
Juillet	4,50	7,10	65,04	118,5	109,4	65,5	6,2
Août	4,25	7,04	64,67	118,4	109,6	65,5	6,4
Septembre	3,75	6,64	63,32	118,7	109,7	65,3	6,5
Octobre	3,00	6,16	63,02	118,5	109,7	65,0	6,6
Novembre	2,50	5,64	63,19	118,0	110,1	64,8	6,6
Décembre	2,50	5,64	62,70	118,1	110,1	64,9	6,8
2002							
Janvier	2,25	5,60	62,80	117,8	110,3	65,1	7,1
Février	2,25	5,61	62,18	118,8	111,4	65,2	7,0
Mars	2,25	5,97	62,75	120,1	111,4	65,3	6,9
Avril	2,50	6,35	63,96	120,0	112,0	65,2	6,9
Mai	2,50	6,40	65,16	120,0	112,6	65,0	7,1
Juin	2,75	6,40	65,76	120,5	112,6	64,6	7,3
Juillet	3,00	6,33	63,12	120,9	112,9	64,3	7,4
Août	3,00	6,02	64,12	121,6	113,4	64,1	7,8
Septembre	3,00	5,92	63,41	121,0	113,5	64,2	8,0
Octobre	3,00	5,90	64,20	121,7	114,2	64,5	8,1
Novembre	3,00	5,83	63,54	122,1	114,9	64,8	7,5
Décembre	3,00	5,81	64,60	122,2	115,1	65,0	7,1
2003							
Janvier	3,00	5,79	65,32	123,2	115,2	65,1	7,0
Février	3,00	5,81	66,88	124,1		65,2	7,1

- Le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions est tombé à 9 973 en février, soit une baisse de 9,5 % en regard du sommet de 11 025 inscriptions enregistré en janvier.
- Le rapport ventes-inscriptions désaisonnalisé s'est établi à 61,7 % en février alors qu'il se fixait à 64,0 % en janvier. Les marchés les plus étroits sont toujours ceux desservis par l'indicatif régional 905.
- En février, le prix de revente moyen s'est alourdi de 3,1 % pour atteindre 289 954 $, comparativement à 281 292 $ en janvier. Le marché favorable aux vendeurs devrait continuer à soutenir l'ascension des prix en 2003, mais la croissance sera moins rapide. Le prix de revente moyen a progressé de 7,0 % par rapport à février 2002, mois où il se situait à 270 919 $.



Suite à la page 4

Tableau 2 - Marché de la revente, chambre immobilière de Toronto

	Nombre de ventes	Ventes DDA	Nombre d'inscriptions	Inscriptions DDA	Rapport ventes-inscriptions (%)	Rapport ventes-inscriptions DDA	Prix moyen ($)	Prix médian ($)
2001								
Mars	6 328	63 400	10 966	8 697	57,7	60,8	248 601 $	218 000 $
Avril	6 163	59 400	9 870	7 749	62,4	63,8	249 692 $	220 000 $
Mai	7 485	69 900	10 789	8 481	69,4	68,7	255 460 $	221 900 $
Juin	7 176	71 900	9 171	8 236	78,2	72,7	258 797 $	220 000 $
Juillet	5 807	69 100	7 633	8 183	76,1	70,3	250 095 $	220 000 $
Août	5 845	72 500	8 018	8 688	72,9	69,5	247 472 $	219 000 $
Septembre	5 021	62 000	8 584	8 312	58,5	62,2	245 530 $	216 000 $
Octobre	5 402	67 600	8 665	9 051	62,3	62,2	251 479 $	222 000 $
Novembre	5 759	75 600	7 413	9 426	77,7	66,8	257 947 $	224 000 $
Décembre	4 762	87 000	4 214	9 047	113,0	80,2	255,584 $	223 945 $
2002								
Janvier	4 869	93 600	8 369	9 169	58,2	85,1	262 919 $	227 500 $
Février	6 866	85 100	9 552	8 962	71,9	79,1	270 883 $	234 000 $
Mars	7 602	75 600	11 330	8 934	67,1	70,5	274 874 $	237 000 $
Avril	8 181	79 100	11 921	9 441	68,6	69,8	277 664 $	238 000 $
Mai	8 042	74 900	11 894	9 270	67,6	67,3	278 323 $	240 000 $
Juin	6 627	66 300	8 909	7 991	74,4	69,2	278 638 $	239 000 $
Juillet	5 727	68 700	8 666	9 356	66,1	61,2	274 348 $	237 000 $
Août	5 418	67 000	8 255	8 913	65,6	62,7	266 154 $	237 000 $
Septembre	5 846	72 200	9 614	9 334	60,8	64,5	282 765 $	245 000 $
Octobre	6 455	81 200	9 790	10 262	65,9	66,0	279 771 $	245 000 $
Novembre	5 537	72 000	7 328	9 253	75,6	64,8	285 323 $	242 000 $
Décembre	3 589	66 100	4 169	8 989	86,1	61,2	275 002 $	239 900 $
TOTAL	**74 759**		**109 797**		**68,1**		**275 371 $**	
2003								
Janvier	4 403	84 700	10 033	11 025	43,9	64,0	281 292 $	243 800 $
Février	5 965	73 800	10 631	9 973	56,1	61,7	289 954 $	248 500 $

Source : chambre immobilière de Toronto

Tableau 2A - Prix de revente moyen des maisons individuelles, RMR de Toronto

RÉGION	Février 2002	Février 2003	Variation en %	CUMUL 2002	CUMUL 2003	Variation en %
Ajax, Pickering, Uxbridge	270 789 $	278 747 $	2,9 %	265 982 $	274 075 $	3,0 %
Brampton, Caledon	268 458 $	277 587 $	3,4 %	267 308 $	276 071 $	3,3 %
Toronto	413 814 $	441 402 $	6,7 %	402 150 $	432 262 $	7,5 %
Mississauga	326 815 $	369 895 $	13,2 %	327 402 $	363 977 $	11,2 %
Oakville, Milton, Halton Hills	316 845 $	319 282 $	0,8 %	311 156 $	319 577 $	2,7 %
Région de York	344 329 $	372 044 $	8,0 %	360 258 $	392 834 $	9,0 %
RMR de Toronto	**351 565 $**	**376 322 $**	**7,0 %**	**348 847 $**	**374 545 $**	**7,4 %**

Source : chambre immobilière de Toronto

- Dans la RMR de Toronto, le prix des maisons individuelles s'est accru de 7,0 % pour atteindre 376 322 $ en moyenne en février; il était de 351 565 $ en février 2002. Durant la même période, le prix des appartements en copropriété s'est avancé de 4,9 % pour se chiffrer à 209 850 $, comparativement à 199 935 $. On s'attend à ce que le rythme de progression des années antérieures (hausses supérieures à 10 %) ralentisse en raison de l'amélioration du côté de l'offre.

Ventes de logements neufs : *Ventes toujours fortes, mais inférieures au niveau record de 2002*

- Le nombre désaisonnalisé annualisé de transactions sur le marché du neuf a reculé de 8,8 % pour se fixer à 38 400 en février, contre 42 100 (chiffre révisé) en janvier.
- L'association des constructeurs d'habitation de l'agglomération de Toronto classe dorénavant les ventes de logements neufs en deux catégories : bâtiments de faible hauteur (maisons individuelles, jumelés, maisons en rangée, maisons à fondations reliées et quadruplex) et bâtiments de grande hauteur (maisons en rangée superposées, appartements en copropriété et reconvertis [*lofts*]).
- Dans l'agglomération de Toronto, le nombre réel de ventes de logements neufs s'est établi à 3 450 en février. Il s'agit d'un recul de 46,1 % par rapport au niveau record de 6 406 transactions (chiffre révisé) enregistré en février 2002, mais d'une hausse de 15,8 % en regard des 2 979 ventes (chiffre révisé) de janvier. D'une année à l'autre, les ventes ont fléchi dans toutes les régions de l'agglomération. En février, les acheteurs ont de nouveau hésité à affronter les températures sous la normale et la neige pour se rendre dans les bureaux des constructeurs. Malgré tout, le nombre de transactions est demeuré élevé en février dernier en regard des mois correspondants des années antérieures.

Suite à la page 5

Tableau 3 - Vente de logements neufs, aggl. de Toronto, 2002-2003

	IMMEUBLE BAS		IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR		TOTAL		VARIATION EN %	DDA	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002-2003	2002	2003
Janvier	3 827	2 325	948	654	4 775	2 979	-37,6 %	67 600	42 100
Février	4 626	2 552	1 780	898	6 406	3 450	-46,1 %	71 500	38 400
Mars	4 665		1 963		6 628			63 200	
Avril	3 817		1 505		5 322			51 400	
Mai	3 490		1 632		5 122			56 100	
Juin	2 904		1 360		4 264			50 500	
Juillet	2 555		1 018		3 573			49 700	
Août	2 354		1 076		3 430			47 900	
Septembre	2 771		1 191		3 962			49 800	
Octobre	2 905		1 532		4 437			48 200	
Novembre	2 766		1 226		3 992			47 800	
Décembre	2 059		654		2 713			47 500	
TOTAL	38 739	4 877	15 885	1 552	54 624	6 429			

SOURCES : Greater Toronto Home Builders' Association, New Homes Sales Report, préparé par Realnet Canada; SCHL **Tous les chiffres sont corrigés mensuellement

Tableau 4 - Prix moyen des maisons individuelles écoulées, RMR de Toronto

RÉGION	Février 2002	Février 2003	Variation en %	CUMUL 2002	CUMUL 2003	Variation en %
Ajax, Pickering, Uxbridge	286 102 $	302 225 $	5,6 %	294 46[illegible] $	308 236 $	4,7 %
Brampton, Caledon	242 882 $	240 913 $	-0,8 %	240 869 $	241 376 $	0,2 %
Toronto	421 406 $	554 490 $	31,6 %	502 373 $	564 660 $	12,4 %
Mississauga	307 323 $	337 972 $	10,0 %	331 047 $	333 229 $	0 7 %
Oakville, Milton, Halton Hills	281 323 $	361 224 $	28,4 %	294 184 $	333 929 $	13 5 %
Région de York	319 168 $	330 872 $	3,7 %	319 067 $	333 976 $	4,7 %
RMR de Toronto	**303 146 $**	**322 903 $**	**6,5 %**	**315 984 $**	**330 925 $**	**4,7 %**

Source : SCHL

Tableau 4A - Logements individuels écoulés, selon la fourchette de prix

FÉVRIER	FOURCHETTES DE PRIX							
RÉGION	<150 000 $	150 000 $ - 199 999 $	200 000 $ - 249 999 $	250 000- $ 299 999 $	300 000 $ - 349 999 $	350 000 $ - 399 999 $	400 000 $ et +	TOTAL
Ajax, Pickering, Uxbridge	0	3	15	18	22	7	4	69
Brampton, Caledon	0	57	148	106	29	1	0	341
Toronto	0	0	0	13	17	7	52	89
Mississauga	0	1	9	89	62	29	30	220
Oakville, Milton, Halton Hills	2	7	42	62	39	4	24	180
Région de York	0	2	21	135	231	50	50	489
RMR de Toronto	**3**	**84**	**252**	**442**	**402**	**98**	**160**	**1 441**

Source : SCHL

Tableau 5 - Sommaire de la construction résidentielle
RMR de Toronto - Février 2003

	PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		PRIVÉ		LOC. VIAGÈRE		TOTAL
	INDIV.	IUM	RANGÉE	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	GLOBAL
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Février 2003	3 192	819	782	130	2 210	0	64	0	0	7 167
Février 2002	2 901	833	541	377	879	0	48	0	0	5 579
MISES EN CHANTIER										
Février 2003	1 002	290	251	0	2 696	0	537	0	0	4 776
Février 2002	1 055	364	215	124	559	0	110	0	84	2 511
Variation en %	-5,0 %	-20,3 %	16,7 %	-100,0 %	382,3 %	ND	388,2 %	ND	-100,0 %	90,2 %
Cumul 2003	1 928	494	541	59	3 014	0	667	0	0	6 703
Cumul 2002	2 175	970	437	181	2 384	135	242	0	84	6 608
Variation en %	-11,4 %	-49,1 %	23,8 %	-67,4 %	26,4 %	-100,0 %	175,6 %	ND	-100,0 %	1,4 %
EN CONSTRUCTION										
Février 2003	8 916	1 916	2 290	781	17 950	121	1 542	0	144	33 660
Février 2002	7 537	2 626	1 878	988	20 029	172	970	0	161	34 361
LOG. ACHEVÉS										
Février 2003	1 355	418	171	70	923	24	108	0	0	3 069
Février 2002	1 333	410	265	139	1 134	62	2	0	0	3 345
Variation en %	1,7 %	2,0 %	-35,5 %	-49,6 %	-18,6 %	-61,3 %	5 300,0 %	ND	ND	-8,3 %
Cumul 2003	2 769	710	618	164	1 611	36	230	0	0	6 138
Cumul 2002	2 518	740	530	217	2 435	106	2	0	0	6 548
Variation en %	10,0 %	-4,1 %	16,6 %	-24,4 %	-33,8 %	-66,0 %	11 400,0 %	ND	ND	-6,3 %
ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Février 2003	440	245	77	101	330	46	548	0	5	1 792
Février 2002	390	203	292	75	231	39	4	0	15	1 249
OFFRE TOTALE										
Février 2003	12 518	2 980	3 149	1 012	20 490	167	2 154	0	149	42 619
Février 2002	10 828	3 662	2 711	1 440	21 139	211	1 022	0	176	41 189
LOG. ÉCOULÉS										
Février 2003	1 441	414	185	99	863	0	29	0	0	3 031
Moyenne sur trois mois	1 698	431	377	194	1 440	5	38	0	0	4 183
Moyenne sur douze mois	1 694	452	356	141	1 020	20	29	0	7	3 719

Source : SCHL

- Dans la catégorie des bâtiments de faible hauteur, le nombre réel de ventes de logements s'est replié de 44,8 % pour s'établir à 2 552, comparativement à 4 626 (chiffre révisé) en février 2002, tandis que celui de la catégorie des bâtiments de grande hauteur a régressé de 49,6 % pour se fixer à 898, contre 1 780 (chiffre révisé) au même mois un an plus tôt.
- En février, Toronto venait en tête avec 811 ventes de logements neufs; venaient ensuite Brampton (557), Mississauga (416) et Markham (226).
- Au deuxième mois de l'année, 81,1 % des ventes de logements situés dans des bâtiments de grande hauteur ont été conclues dans la nouvelle ville de Toronto. Brampton, Mississauga et Markham venaient aux premiers rangs pour les ventes de logements dans la catégorie des bâtiments de faible hauteur.
- Toujours en février, 74 % des transactions ont été conclues pour des logements appartenant à la catégorie des bâtiments de faible hauteur..

Pour réussir sur le marché aujourd'hui, vous avez besoin des
MEILLEURS RENSEIGNEMENTS POSSIBLES.
La SCHL est une source d'analyses approfondies qui offre des données complètes sur le logement dans votre collectivité.

Rapports locaux
Rapports sur les logements locatifs
Actualités habitation
Perspectives du marché du logement
Conférence annuelle sur les perspectives du marché de l'habitation
Séries de données personnalisées et tableaux spéciaux

Composez immédiatement le 1 800 493-0059 pour savoir comment nos informations peuvent vous aider à conserver une longueur d'avance.

Tableau 6A - Mises en chantier dans la RMR de Toronto, mois courant

	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOTAL		
	Février		Variation	Février		Variation	Février		Variation
	2002	2003	en %	2002	2003	en %	2002	2003	en %
Agglomération de Toronto	**1 262**	**1 192**	**-5,5**	**1 498**	**3 930**	**162,3**	**2 760**	**5 122**	**85,6**
RMR de Toronto	**1 055**	**1 002**	**-5,0**	**1 456**	**3 774**	**159,2**	**2 511**	**4 776**	**90,2**
Ville de Toronto	**61**	**118**	**93,4**	**427**	**3 101**	**626,2**	**488**	**3 219**	**559,6**
Toronto	6	6	0,0	104	1 162	1 017,3	110	1 168	961,8
East York	0	1	ND	108	0	-100,0	108	1	-99,1
Etobicoke	0	4	ND	17	25	47,1	17	29	70,6
North York	22	6	-72,7	158	1 859	1 076,6	180	1 865	936,1
Scarborough	32	101	215,6	28	55	96,4	60	156	160,0
York	1	0	-100,0	12	0	-100,0	13	0	-100,0
Région de York	**546**	**389**	**-28,8**	**370**	**284**	**-23,2**	**916**	**673**	**-26,5**
Aurora	43	32	-25,6	0	0	ND	43	32	-25,6
East Gwillimbury	1	2	100,0	0	0	ND	1	2	100,0
Georgina Township	12	2	-83,3	0	0	ND	12	2	-83,3
King Township	0	15	ND	0	0	ND	0	15	ND
Markham	197	191	-3,0	256	51	-80,1	453	242	-46,6
Newmarket	2	23	1 050,0	45	0	-100,0	47	23	-51,1
Richmond Hill	62	55	-11,3	42	233	454,8	104	288	176,9
Vaughan	220	56	-74,5	27	0	-100,0	247	56	-77,3
Whitchurch-Stouffville	9	13	44,4	0	0	ND	9	13	44,4
Région de Peel	**304**	**332**	**9,2**	**543**	**379**	**-30,2**	**847**	**711**	**-16,1**
Brampton	201	251	24,9	99	232	134,3	300	483	61,0
Caledon	15	5	-66,7	0	0	ND	15	5	-66,7
Mississauga	88	76	-13,6	444	147	-66,9	532	223	-58,1
Région de Halton	**165**	**165**	**0,0**	**144**	**122**	**-15,3**	**309**	**287**	**-7,1**
Burlington	58	49	-15,5	30	112	273,3	88	161	83,0
Halton Hills	25	63	152,0	32	0	-100,0	57	63	10,5
Milton	3	27	800,0	26	10	-61,5	29	37	27,6
Oakville	79	26	-67,1	56	0	-100,0	135	26	-80,7
Région de Durham	**186**	**188**	**1,1**	**14**	**44**	**214,3**	**200**	**232**	**16,0**
Ajax	17	19	11,8	0	0	ND	17	19	11,8
Brock	0	0	ND	0	0	ND	0	0	ND
Clarington	41	53	29,3	6	8	33,3	47	61	29,8
Oshawa	21	19	-9,5	0	6	ND	21	25	19,0
Pickering	7	0	-100,0	2	0	-100,0	9	0	-100,0
Scugog	0	0	ND	0	0	ND	0	0	ND
Uxbridge	4	10	150,0	0	0	ND	4	10	150,0
Whitby	96	87	-9,4	6	30	400,0	102	117	14,7
Reste de la RMR de Toronto	**9**	**18**	**100,0**	**0**	**0**	**ND**	**9**	**18**	**100,0**
Bradford West Gwillimbury	0	3	ND	0	0	ND	0	3	ND
Canton de Mono	1	1	0,0	0	0	ND	1	1	0,0
New Tecumseth	0	0	ND	0	0	ND	0	0	ND
Orangeville	8	14	75,0	0	0	ND	8	14	75,0

Source : SCHL

Tableau 6B - Mises en chantier dans la RMR de Toronto, cumul annuel

	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOTAL		
	Janvier-Février		Variation	Janvier-Février		Variation	Janvier-Février		Variation
	2002	2003	en %	2002	2003	en %	2002	2003	en %
Agglomération de Toronto	**2 586**	**2 294**	**-11,3**	**4 628**	**5 042**	**8,9**	**7 214**	**7 336**	**1,7**
RMR de Toronto	**2 175**	**1 928**	**-11,4**	**4 433**	**4 775**	**7,7**	**6 608**	**6 703**	**1,4**
Ville de Toronto	**95**	**232**	**144,2**	**2 246**	**3 553**	**58,2**	**2 341**	**3 785**	**61,7**
Toronto	23	9	-60,9	1 243	1 304	4,9	1 266	1 313	3,7
East York	1	3	200,0	240	0	-100,0	241	3	-98,8
Etobicoke	4	11	175,0	28	25	-10,7	32	36	12,5
North York	32	29	-9,4	602	2 103	249,3	634	2 132	236,3
Scarborough	34	179	426,5	108	121	12,0	142	300	111,3
York	1	1	0,0	25	0	-100,0	26	1	-96,2
Région de York	**1 037**	**753**	**-27,4**	**805**	**481**	**-40,2**	**1 842**	**1 234**	**-33,0**
Aurora	46	86	87,0	4	25	525,0	50	111	122,0
East Gwillimbury	15	2	-86,7	0	0	ND	15	2	-86,7
Georgina Township	39	22	-43,6	0	8	ND	39	30	-23,1
King Township	0	23	ND	0	0	ND	0	23	ND
Markham	418	296	-29,2	423	72	-83,0	841	368	-56,2
Newmarket	3	27	800,0	59	0	-100,0	62	27	-56,5
Richmond Hill	115	134	16,5	261	256	-1,9	376	390	3,7
Vaughan	372	148	-60,2	58	120	106,9	430	268	-37,7
Whitchurch-Stouffville	29	15	-48,3	0	0	ND	29	15	-48,3
Région de Peel	**771**	**568**	**-26,3**	**1 244**	**631**	**-49,3**	**2 015**	**1 199**	**-40,5**
Brampton	411	411	0,0	269	384	42,8	680	795	16,9
Caledon	85	21	-75,3	0	0	ND	85	21	-75,3
Mississauga	275	136	-50,5	975	247	-74,7	1 250	383	-69,4
Région de Halton	**283**	**340**	**20,1**	**207**	**294**	**42,0**	**490**	**634**	**29,4**
Burlington	85	78	-8,2	71	190	167,6	156	268	71,8
Halton Hills	28	117	317,9	32	0	-100,0	60	117	95,0
Milton	13	57	338,5	26	44	69,2	39	101	159,0
Oakville	157	88	-43,9	78	60	-23,1	235	148	-37,0
Région de Durham	**400**	**401**	**0,3**	**126**	**83**	**-34,1**	**526**	**484**	**-8,0**
Ajax	21	33	57,1	0	0	ND	21	33	57,1
Brock	0	0	ND	0	0	ND	0	0	ND
Clarington	101	78	-22,8	11	8	-27,3	112	86	-23,2
Oshawa	48	26	-45,8	0	6	ND	48	32	-33,3
Pickering	20	10	-50,0	2	0	-100,0	22	10	-54,5
Scugog	0	0	ND	0	0	ND	0	0	ND
Uxbridge	14	18	28,6	0	0	ND	14	18	28,6
Whitby	196	236	20,4	113	69	-38,9	309	305	-1,3
Reste de la RMR de Toronto	**19**	**52**	**173,7**	**0**	**6**	**ND**	**19**	**58**	**205,3**
Bradford West Gwillimbury	0	17	ND	0	0	ND	0	17	ND
Canton de Mono	1	2	100,0	0	0	ND	1	2	100,0
New Tecumseth	2	12	500,0	0	6	ND	2	18	800,0
Orangeville	16	21	31,3	0	0	ND	16	21	31,3

Source : SCHL

Tableau 7 - Mises en chantier au Canada, 2001-2003

	RÉGIONS URBAINES						AUTRES		
	Log. indiv.	Variation en %	Log. coll.	Variation en %	Total	Variation en %	RÉGIONS (Trimestre)	TOTAL GLOBAL	Variation en %
2001									
Mars	75 100	-1,7	57 300	2,9	132 400	0,2	21 300	153 700	0,2
Avril	74 000	-1,5	66 500	16,1	140 500	6,1	20 600	161 100	4,8
Mai	70 300	-5,0	62 700	-5,7	133 000	-5,3	20 600	153 600	-4,7
Juin	76 700	9,1	82 800	32,1	159 500	19,9	20 600	180 100	17,3
Juillet	74 700	-2,6	54 300	-34,4	129 000	-19,1	19 200	148 200	-17,7
Août	79 700	6,7	66 700	22,8	146 400	13,5	19 200	165 600	11,7
Septembre	80 200	0,6	58 300	-12,6	138 500	-5,4	19 200	157 700	-4,8
Octobre	82 500	2,9	62 800	7,7	145 300	4,9	20 700	166 000	5,3
Novembre	86 800	5,2	62 200	-1,0	149 000	2,5	20 700	169 700	2,2
Décembre	90 000	3,7	70 300	13,0	160 300	7,6	20 700	181 000	6,7
2002									
Janvier	91 800	2,0	96 200	36,8	188 000	17,3	31 100	219 100	21,0
Février	100 200	9,2	61 000	-36,6	161 200	-14,3	31 100	192 300	-12,2
Mars	104 000	3,8	78 100	28,0	182 100	13,0	31 100	213 200	10,9
Avril	98 400	-5,4	62 100	-20,5	160 500	-11,9	24 600	185 100	-13,2
Mai	108 400	10,2	72 800	17,2	181 200	12,9	24 600	205 800	11,2
Juin	102 600	-5,4	75 600	3,8	178 200	-1,7	24 600	202 800	-1,5
Juillet	99 990	-2,6	76 000	0,5	175 900	-1,3	24 700	200 600	-1,1
Août	105 400	5,5	85 400	12,4	190 800	8,5	24 700	215 500	7,4
Septembre	105 100	-0,3	70 000	-18,0	175 100	-8,2	24 700	199 800	-7,3
Octobre	110 100	4,8	83 900	19,9	194 000	10,8	25 700	219 700	10,0
Novembre	104 800	-4,8	83 700	-0,2	188 500	-2,8	25 700	214 200	-2,5
Decémbre	105 800	1,0	69 200	-17,3	175 000	-7,2	25 700	200 700	-6,3
2003									
Janvier	97 800	-7,6	63 700	-7,9	161 500	-7,7	21 700	183 200	-8,7
Février	103 800	6,1	120 600	89,3	224 400	38,9	21 700	246 100	34,3

DÉFINITIONS

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE désigne les logements pour lesquels un permis de construire a été délivré ou qui ont fait l'objet d'une approbation en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH), mais dont la construction n'a pas commencé.

MISES EN CHANTIER désigne les logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs d'habitation, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

LOGEMENTS EN CONSTRUCTION désigne le nombre de logements actuellement en construction, mais qui ne sont pas achevés. Ce chiffre comprend les logements mis en chantier durant le mois courant, moins les logements achevés au cours du même mois.

ACHÈVEMENTS
Dans le cas des maisons individuelles et jumelées, on considère que l'habitation est achevée lorsque 90 % ou plus des travaux ont été exécutés. Dans certains cas, on peut considérer qu'une habitation est achevée et prête à être occupée lorsqu'il ne reste plus que quelques travaux saisonniers à exécuter ou de légères infractions au *Code du bâtiment* à corriger.

Dans le cas des ensembles de maisons en rangée et d'appartements, on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % ou plus des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

LOG. ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS désigne les logements neufs achevés qui n'ont pas été vendus ni loués.

OFFRE TOTALE désigne l'offre totale de logements neufs, y compris les autorisations de construire, les logements en construction et les logements achevés et non écoulés.

LOGEMENTS ÉCOULÉS désigne les logements neufs achevés qui ont été vendus ou loués. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement (les moyennes sur trois mois et sur douze mois font abstraction des chiffres du mois courant).

Le rapport *Actualités habitation* pour le marché de Toronto est publié mensuellement. Un abonnement annuel coûte 100 $, taxes en sus. Pour obtenir des renseignements ou pour commander des exemplaires de ce rapport, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de la région de l'Ontario (tél. : 1 800 493-0059).

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés.

MARCH

MARS

Micromedia
ProQuest

20 Victoria Street
Toronto, Ontario M5C 2N8
Tel: (416) 362-5211
Toll free: 1-800-387-2689
Fax: (416) 362-6161

ACTUALITÉS HABITATION

Toronto

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Mises en chantier : *Recul des mises en chantier dans la RMR de Toronto en mars*

MARS 2003

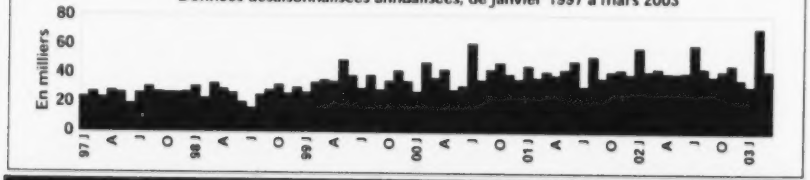
- Malgré les températures plus clémentes enregistrées en mars, l'activité dans le secteur de la construction résidentielle a diminué par rapport au niveau record affiché en février. Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier s'est fixé à 41 600 en mars, soit 41,4 % de moins que le nombre phénoménal de 71 000 observé en février.
- En données désaisonnalisées annualisées (DDA), les mises en chantier de maisons individuelles se sont repliées de 15,2 % en mars pour se chiffrer à 16 700, comparativement à 19 700 en février. Dans le segment des collectifs, qui subit de grandes variations, l'activité a été réduite de moitié : le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier de ce type d'habitation est tombé à 24 900, après s'être élevé à 51 300 le mois précédent. Cette baisse est attribuable à l'affaiblissement tant du côté des logements pour propriétaires-occupants que du côté des logements locatifs.
- Après avoir atteint un niveau record en février, la construction résidentielle a repris un rythme plus soutenable en mars. Dans la RMR de Toronto, le nombre réel de mises en chantier était sensiblement le même en mars 2003 que celui enregistré en mars 2002, puisqu'il n'a régressé que de 0,8 % pour s'établir 3 040. Le marché du neuf continue de profiter de la forte immigration, de la croissance de l'emploi, des bas taux hypothécaires, des maigres stocks de logements invendus et de l'étroitesse du marché de la revente. On s'attend à ce que l'activité demeure forte sur ce marché puisque la construction d'une proportion importante des logements vendus l'an dernier n'a pas encore commencé.
- Au premier trimestre, le nombre de mises en chantier dans la RMR de Toronto s'est avancé de 0,7 % par rapport à la période correspondante de l'an dernier. Il a diminué de 18,2 % dans le cas des logements individuels tandis qu'il s'est redressé de 12 % dans le cas des collectifs, en raison de l'intense activité du côté des appartements.
- À l'échelle nationale, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier a reculé de 13,9 %. Il est passé de 255 900 en février (chiffre révisé) à 220 400 en mars. Dans les centres urbains de l'Ontario, il est tombé de 36,7 %, soit de 114 700 à 72 600. Les autres régions du Canada, sauf l'Atlantique, ont également vu l'activité s'affaiblir dans le secteur de la construction résidentielle en mars.

SOMMAIRE

1 Mises en chantier
2 Indicateurs économiques
2 Marché de la revente
4 Ventes de logements neufs
5 Tableaux des mises en chantier
8 Définitions

Mises en chantier, RMR de Toronto

Données désaisonnalisées annualisées, de janvier 1997 à mars 2003



SCHL Toronto, Analyse de marché

Ted Tsiakopoulos
Tel. : (416) 218-3407
ttsiako@cmhc-schl.gc.ca

Erica McLerie
Tel. : (416) 218-3318
emclerie@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Indicateurs économiques : *Nouvelle hausse du taux d'escompte*

- Le 4 mars, la Banque du Canada a majoré son taux d'escompte à 3,25 %, car tant le taux d'inflation fondamentale que l'Indice des prix à la consommation (IPC) global sont demeurés de beaucoup supérieurs à la cible d'inflation fixée par la Banque, à savoir 2 %. Le 15 avril, la Banque a de nouveau augmenté, cette fois de 25 points de base, son taux d'escompte, qui a ainsi atteint 3,50 %. La Banque estime toujours qu'il faut réduire davantage le degré de détente monétaire pour que le taux d'inflation se rapproche de la cible de 2 % et pour que les niveaux de production se maintiennent près des limites de capacité.
- Le taux hypothécaire moyen pour les prêts d'une durée de trois ans a été légèrement augmenté : de 5,81 % qu'il était en février, il a été porté à 5,84 % en mars. Le taux affiché était toujours bas en comparaison des années antérieures. Les taux hypothécaires affichés sont demeurés relativement stables en raison du climat d'incertitude sur la scène géopolitique.
- En mars, les mensualités se rapportant à un prêt hypothécaire de 100 000 $, contracté pour une période de trois ans et amorti sur 25 ans, ont atteint 630 $ alors qu'elles s'élevaient à 638 $ au mois correspondant un an plus tôt, ce qui représente une baisse de 1,3 %.
- En mars toujours, pour le huitième mois d'affilée, l'emploi s'est amélioré à Toronto, 6 200 emplois (en données désaisonnalisées) ayant été créés. Le taux de chômage a quant à lui progressé pour se fixer à 7,2 % en mars, comparativement à 7,1 % en février.
- D'une année à l'autre, l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) a augmenté de 3,9 % en février, en raison de la demande soutenue de logements neufs et de l'accroissement des coûts de la main-d'oeuvre qualifiée et des matériaux de construction.
- Selon le dernier Indice des prix à la consommation (IPC), les prix à la consommation à Toronto ont poursuivi leur ascension : ils se sont accrus de 0,2 % en mars par rapport à février. En glissement annuel, la hausse a été forte (3,5 %.), mais moindre que le mois précédent. Sur la scène nationale, l'IPC s'est avancé de 0,4 % en mars, soit une proportion inférieure à celle enregistrée en janvier (0,8 %) et en février (0,7 %). D'une année à l'autre, il a monté de 4,3 %. Le principal facteur à l'origine de la progression moins marquée de l'IPC en mars est le ralentissement de la croissance du prix de l'essence. Toutefois, l'IPCX, qui ne tient pas compte des huit composantes les plus instables, s'est alourdi de 2,9 % en mars.

Marché de la revente : *Deuxièmes résultats en importance pour un mois de mars*

- En données désaisonnalisées annualisées (DDA), les reventes sont demeurées fortes même si elles ont régressé de 6,2 % pour se chiffrer à 69 200, contre 73 800 le mois précédent. L'activité sur le

Suite à la page 3

Tableau 1 - Indicateurs économiques

	Taux d'intérêt et taux de change			IPC d'ensemble	IPLN	Taux d'emploi	Taux de chômage
	Taux d'escompte	Taux hyp. trois ans	Taux de change ($ CAN / $ US)	Toronto 1992=100	Toronto 1992=100	(%) Toronto	(%) Toronto
2001							
Avril	5,00	6,91	64,70	118,4	108,8	64,8	6,0
Mai	4,75	7,01	65,27	118,8	108,9	65,1	5,9
Juin	4,75	7,10	65,67	118,6	109,3	65,3	6,0
Juillet	4,50	7,10	65,04	118,5	109,4	65,5	6,2
Août	4,25	7,04	64,67	118,4	109,6	65,5	6,4
Septembre	3,75	6,64	63,32	118,7	109,7	65,3	6,5
Octobre	3,00	6,16	63,02	118,5	109,7	65,0	6,6
Novembre	2,50	5,64	63,19	118,0	110,1	64,8	6,6
Décembre	2,50	5,64	62,70	118,1	110,1	64,9	6,8
2002							
Janvier	2,25	5,60	62,80	117,8	110,3	65,1	7,1
Février	2,25	5,61	62,18	118,8	111,4	65,2	7,0
Mars	2,25	5,97	62,75	120,1	111,4	65,3	6,9
Avril	2,50	6,35	63,96	120,0	112,0	65,2	6,9
Mai	2,50	6,40	65,16	120,0	112,6	65,0	7,1
Juin	2,75	6,40	65,76	120,5	112,6	64,6	7,3
Juillet	3,00	6,33	63,12	120,9	112,9	64,3	7,4
Août	3,00	6,02	64,12	121,6	113,4	64,1	7,8
Septembre	3,00	5,92	63,41	121,0	113,5	64,2	8,0
Octobre	3,00	5,90	64,20	121,7	114,2	64,5	8,1
Novembre	3,00	5,83	63,54	122,1	114,9	64,8	7,5
Décembre	3,00	5,81	64,60	122,2	115,1	65,0	7,1
2003							
Janvier	3,00	5,79	65,32	123,2	115,2	65,1	7,0
Février	3,00	5,81	66,88	124,1	115,8	65,2	7,1
Mars	3.25	5,84	67,98	124,3		65,2	7,2

marché de la revente continue d'être alimentée par les taux hypothécaires, qui sont parmi les plus bas jamais enregistrés, et par la forte immigration, la robuste croissance de l'emploi et la hausse du revenu disponible. Même si les conditions hivernales se sont maintenues en mars, les résultats affichés étaient les deuxièmes en importance pour ce mois.

- Le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions est tombé à 9 827 en mars. Au premier trimestre de 2003, il s'est accru de 14,5 % en regard de la période correspondante de 2002. Les nouvelles inscriptions sont en hausse : les propriétaires d'habitations existantes profitent de gains d'avoir propre, et les accédants à la propriété des années passées souhaitent aménager dans un logement à un cran supérieur.
- Le rapport ventes-inscriptions désaisonnalisé s'est établi à 58,7 % en mars – son plus bas niveau depuis septembre 1996 – alors qu'il

Suite à la page 4

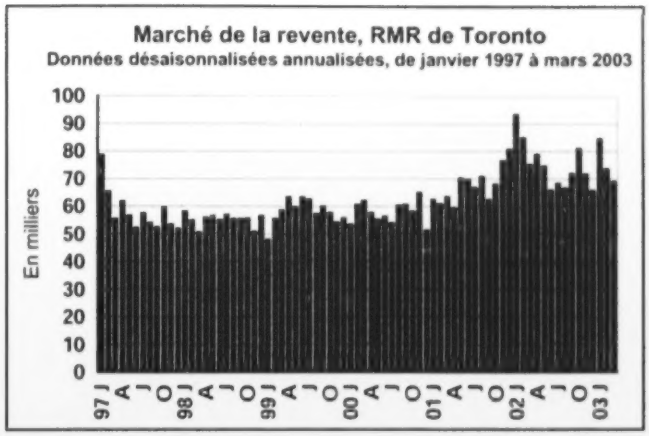


Tableau 2 - Marché de la revente, Chambre immobiliere de Toronto

	Nombre de ventes	Ventes DDA	Nombre d'inscriptions	Inscriptions DDA	Rapport ventes-inscriptions (%)	Rapport ventes-inscriptions DDA	Prix moyen ($)	Prix médian ($)
2001								
Avril	6 163	59 400	9 870	7 749	62,4	63,8	249 692 $	220 000 $
Mai	7 485	69 900	10 789	8 481	69,4	68,7	255 460 $	221 900 $
Juin	7 176	71 900	9 171	8 236	78,2	72,7	258 797 $	220 000 $
Juillet	5 807	69 100	7 633	8 183	76,1	70,3	250 095 $	220 000 $
Août	5 845	72 500	8 018	8 688	72,9	69,5	247 472 $	219 000 $
Septembre	5 021	62 000	8 584	8 312	58,5	62,2	245 530 $	216 000 $
Octobre	5 402	67 600	8 665	9 051	62,3	62,2	251 479 $	222 000 $
Novembre	5 759	75 600	7 413	9 426	77,7	66,8	257 947 $	224 000 $
Décembre	4 762	87 000	4 214	9 047	113,0	80,2	255,584 $	223 945 $
2002								
Janvier	4 869	93 600	8 369	9 169	58,2	85,1	262 919 $	227 500 $
Février	6 866	85 100	9 552	8 962	71,9	79,1	270 883 $	234 000 $
Mars	7 602	75 600	11 330	8 934	67,1	70,5	274 874 $	237 000 $
Avril	8 181	79 100	11 921	9 441	68,6	69,8	277 664 $	238 000 $
Mai	8 042	74 900	11 894	9 270	67,6	67,3	278 323 $	240 000 $
Juin	6 627	66 300	8 909	7 991	74,4	69,2	278 638 $	239 000 $
Juillet	5 727	68 700	8 666	9 356	66,1	61,2	274 348 $	237 000 $
Août	5 418	67 000	8 255	8 913	65,6	62,7	266 154 $	237 000 $
Septembre	5 846	72 200	9 614	9 334	60,8	64,5	282 765 $	245 000 $
Octobre	6 455	81 200	9 790	10 262	65,9	66,0	279 771 $	245 000 $
Novembre	5 537	72 000	7 328	9 253	75,6	64,8	285 323 $	242 000 $
Décembre	3 589	66 100	4 169	8 989	86,1	61,2	275 002 $	239 900 $
TOTAL	**74 759**		**109 797**		**68,1**		**275 371 $**	
2003								
Janvier	4 403	84 700	10 033	11 025	43,9	64,0	281 292 $	243 800 $
Février	5 965	73 800	10 631	9 973	56,1	61,7	289 954 $	248 500 $
Mars	6 986	69 200	12 842	9 827	54,4	58,7	290 185 $	252 500 $

Source : Chambre immobiliere de Toronto

Tableau 2A - Prix de revente moyen des maison des maisons individuelles, RMR de Toronto

REGION	Mars 2002	Mars 2003	Variation en %	CUMUL 2002	CUMUL 2003	Variation en %
Ajax, Pickering, Uxbridge	265 236 $	276 046 $	4,1	265 693 $	274 857 $	3,4
Brampton, Caledon	262 517 $	286 357 $	9,1	265 395 $	280 337 $	5,6
Toronto	416 464 $	418 854 $	0,6	407 917 $	426 648 $	4,6
Mississauga	330 262 $	357 850 $	8,4	328 532 $	361 616 $	10,1
Oakville, Milton, Halton Hills	319 176 $	363 653 $	13,9	314 146 $	340 590 $	8,4
Région de York	363 085 $	375 058 $	3,3	361 370 $	385 312 $	6,6
RMR de Toronto	**357 159 $**	**370 273 $**	**3,7**	**352 146 $**	**372 776 $**	**5,9**

Source : Chambre immobiliere de Toronto

se fixait à 61,7 % en février. Le ralentissement des ventes et l'augmentation des nouvelles inscriptions laissent supposer que le marché sera davantage équilibré cette année.

- En mars, le prix de revente moyen est demeuré essentiellement inchangé à 290 185 $. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions se rapprochant d'une fourchette d'équilibre, les prix augmenteront moins rapidement, mais leur croissance sera supérieure au taux général d'inflation cette année. Le prix de revente moyen a progressé de 5,6 % par rapport à mars 2002, mois où il se situait à 274 874 $.
- Dans la RMR de Toronto, le prix des maisons individuelles s'est accru de 3,7 % pour atteindre 370 273 $ en moyenne en mars; il était de 357 159 $ en mars 2002. Durant la même période, le prix des appartements en copropriété s'est avancé de 5,4 % pour se chiffrer à 210 662 $, comparativement à 199 868 $. Les pressions exercées sur les logements en copropriété s'atténueront cette année en raison de l'amélioration de l'offre et de la contraction de la demande.

Ventes de logements neufs : *Ventes toujours fortes, mais inférieures au niveau record de 2002*

- Le nombre désaisonnalisé annualisé de transactions sur le marché du neuf a reculé de 12,9 % pour se fixer à 34 400 en mars, contre 39 500 (chiffre révisé) en février.
- Dans l'agglomération de Toronto, le nombre réel de ventes de logements neufs s'est établi à 3 617 en mars. Il s'agit d'un recul de 45,3 % par rapport au niveau record de 6 611 transactions (chiffre révisé) enregistré en mars 2002. D'une année à l'autre, les ventes ont régressé dans tous les secteurs de l'agglomération.
- Au premier trimestre de 2003, les ventes d'habitations neuves ont régressé de 43,5 %, adoptant ainsi un rythme plus facile à soutenir

Suite à la page 5

Tableau 3 - Vente de logements neufs, aggl. de Toronto, 2002-2003

	IMMEUBLE BAS		IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR		TOTAL		VARIATION EN %	DDA	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002-2003	2002	2003
Janvier	3 827	2 293	948	646	4 775	2 939	-38,5 %	67 600	41 500
Février	4 626	2 605	1 780	944	6 406	3 549	-44,6 %	71 500	39 500
Mars	4 648	2 805	1 963	812	6 611	3 617	-45,3 %	63 000	34 400
Avril	3 798		1 499		5 297			51 200	
Mai	3 478		1 609		5 087			55 700	
Juin	2 899		1 356		4 255			50 400	
Juillet	2 547		987		3 534			49 200	
Août	2 354		1 039		3 393			47 400	
Septembre	2 766		1 183		3 949			49 600	
Octobre	2 901		1 526		4 427			48 100	
Novembre	2 761		1 218		3 979			47 600	
Décembre	2 044		652		2 696			47 200	
TOTAL	38 649	7 703	15 760	2 402	54 409	10 105			

SOURCES : Greater Toronto Home Builders' Association, New Homes Sales Report, préparé par Realnet Canada; SCHL **Tous les chiffres sont corrigés mensuellement

Tableau 4 - Prix moyen des maisons individuelles écoulées, RMR de Toronto

RÉGION	Mars 2002	Mars 2003	Variation en %	CUMUL 2002	CUMUL 2003	Variation en %
Ajax, Pickering, Uxbridge	285 453 $	315 403 $	10,5	291 600 $	311 185 $	6,7
Brampton, Caledon	225 037 $	276 027 $	22,7	234 751 $	251 595 $	7,2
Toronto	477 593 $	526 402 $	10,2	494 707 $	551 057 $	11,4
Mississauga	335 608 $	332 460 $	-0,9	332 481 $	332 992 $	0,2
Oakville, Milton, Halton Hills	300 872 $	322 683 $	7,2	296 752 $	329 760 $	11,1
Région de York	323 181 $	339 589 $	5,1	320 643 $	335 338 $	4,6
RMR de Toronto	**309 598 $**	**334 645 $**	**8,1**	**313 639 $**	**331 632 $**	**5,7**

Source : SCHL

Tableau 4A - Logements individuels écoulés, selon la fourchette de prix

MARS	FOURCHETTES DE PRIX							
RÉGION	<150 000 $	150 000 $ - 199 999 $	200 000 $ - 249 999 $	250 000 $ - 299 999 $	300 000 $ - 349 999 $	350 000 $ - 399 999 $	400 000 $ et +	TOTAL
Ajax, Pickering, Uxbridge	1	8	53	63	49	27	42	243
Brampton, Caledon	0	89	264	236	70	6	3	668
Toronto	0	0	16	69	55	14	161	315
Mississauga	0	13	38	244	170	90	91	646
Oakville, Milton, Halton Hills	14	76	111	181	118	18	70	588
Région de York	2	14	67	388	622	219	168	1480
RMR de Toronto	**21**	**263**	**593**	**1 209**	**1 093**	**374**	**539**	**4 092**

Source : SCHL

Tableau 5 - Sommaire de la construction résidentielle
RMR de Toronto - Mars 2003

	PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		PRIVÉ		LOC. VIAGÈRE		
	INDIV.	IUM	RANGÉE	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	GLOBAL
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Mars 2003	4 271	1 316	950	171	1 615	0	109	0	0	8 432
Mars 2002	2 389	606	425	303	935	0	47	0	0	4 705
MISES EN CHANTIER										
Mars 2003	1 031	382	195	72	1 360	0	0	0	0	3 040
Mars 2002	1 441	436	182	151	854	0	0	0	0	3 064
Variation en %	-28,5	-12,4	7,1	-52,3	59,3	nd	nd	nd	nd	-0,8
Cumul 2003	2 959	876	725	142	4 374	0	667	0	0	9 743
Cumul 2002	3 616	1 406	619	332	3 238	135	242	0	84	9 672
Variation en %	-18,2	-37,7	17,1	-57,2	35,1	-100,0	175,6	nd	-100,0	0,7
EN CONSTRUCTION										
Mars 2003	8 738	2 114	2 289	681	18 591	99	1 542	0	144	34 198
Mars 2002	7 527	2 600	1 849	958	19 624	156	965	0	161	33 840
LOG. ACHEVÉS										
Mars 2003	1 200	184	196	171	719	22	0	0	0	2 492
Mars 2002	1 444	470	211	166	1 278	16	0	0	0	3 585
Variation en %	-16,9	-60,9	-7,1	3,0	-43,7	37,5	nd	nd	nd	-30,5
Cumul 2003	3 969	894	814	335	2 330	58	230	0	0	8 630
Cumul 2002	3 962	1 210	741	383	3 713	122	2	0	0	10 133
Variation en %	0,2	-26,1	9,9	-12,5	-37,2	-52,5	11,400,0	nd	nd	-14,8
ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Mars 2003	410	243	86	63	344	68	532	0	5	1 751
Mars 2002	371	243	273	118	239	54	2	0	13	1 313
OFFRE TOTALE										
Mars 2003	13 419	3 673	3 325	915	20 550	167	2 183	0	149	44 381
Mars 2002	10 287	3 449	2 547	1 379	20 798	210	1 014	0	174	39 858
LOG. ÉCOULÉS										
Mars 2003	1 238	186	191	209	705	0	16	0	0	2 545
Moyenne sur trois mois	1 589	408	328	148	1 265	1	42	0	0	3 781
Moyenne sur douze mois	1 703	453	350	137	990	18	31	0	7	3 689

Source : SCHL

que celui – record – de l'an dernier. La mise en marché de logements neufs a également ralenti. On peut cependant se réjouir du fait que le premier trimestre de 2003 se situe au cinquième rang pour ce qui est des mises en chantier au premier trimestre depuis 1981. Le maintien d'un solde migratoire positif, la croissance de l'emploi, les faibles stocks de logements neufs et les hausses de prix modérées feront en sorte que la demande d'habitations neuves demeurera vive.

- Dans la catégorie des bâtiments de faible hauteur, le nombre réel de ventes de logements s'est replié de 39,7 % pour s'établir à 2 805, comparativement à 4 648 (chiffre révisé) en mars 2002. Dans la catégorie des bâtiments de grande hauteur, il a régressé de 58,6 % pour se fixer à 812 en mars 2003, contre 1 963 (chiffre révisé) au même mois un an plus tôt. Les ventes de logements situés dans des bâtiments de faible hauteur ont représenté 77,6 % de l'ensemble des ventes.
- En mars, Toronto était en tête avec 674 ventes de logements neufs; venaient ensuite Brampton (465), Mississauga (424) et Markham (327). Au troisième mois de l'année, 73,6 % des ventes de logements situés dans des bâtiments de grande hauteur ont été conclues dans la nouvelle ville de Toronto. Brampton, Mississauga et Markham venaient aux premiers rangs pour les ventes de logements dans la catégorie des bâtiments de faible hauteur.

Conférences sur les perspectives du marché de l'habitation 2003

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est fier d'annoncer la tenue de ses conférences sur les perspectives du marché de l'habitation, édition 2003. Ces conférences sont les plus connues et les plus importantes qui traitent du marché de l'habitation en Ontario. Pour en savoir davantage ou pour vous inscrire, composez le 1 800 668-2642.

Ville	Date	Endroit
Thunder Bay	7 octobre	Valhalla Inn
St. Catharines	9 octobre	White Oaks
Hamilton	16 octobre	Sheraton Hotel
Kitchener	21 octobre	Waterloo Inn
Ottawa	23 octobre	Centre des congrès d'Ottawa
Sudbury	28 octobre	Science North
London	30 octobre	Four Points Sheraton
Windsor	6 novembre	The Caboto Club

Tableau 6A - Mises en chantier dans la RMR de Toronto, mois courant

	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOTAL		
	Mars		Variation	Mars		Variation	Mars		Variation
	2002	2003	en %	2002	2003	en %	2002	2003	en %
Agglomération de Toronto	**1 703**	**1 174**	**-31,1**	**1 661**	**2 092**	**25,9**	**3 364**	**3 266**	**-2,9**
RMR de Toronto	**1 441**	**1 031**	**-28,5**	**1 623**	**2 009**	**23,8**	**3 064**	**3 040**	**-0,8**
Ville de Toronto	**47**	**80**	**70,2**	**897**	**1 153**	**28,5**	**944**	**1 233**	**30,6**
Toronto	4	12	200,0	12	457	3 708,3	16	469	2 831,3
East York	2	0	-100,0	0	0	nd	2	0	-100,0
Etobicoke	5	2	-60,0	166	19	-88,6	171	21	-87,7
North York	21	15	-28,6	710	294	-58,6	731	309	-57,7
Scarborough	14	49	250,0	0	383	nd	14	432	2 985,7
York	1	2	100,0	9	0	-100,0	10	2	-80,0
Région de York	**667**	**499**	**-25,2**	**262**	**186**	**-29,0**	**929**	**685**	**-26,3**
Aurora	14	36	157,1	4	0	-100,0	18	36	100,0
East Gwillimbury	1	0	-100,0	0	0	nd	1	0	-100,0
Georgina Township	15	13	-13,3	2	4	100,0	17	17	0,0
King Township	13	23	76,9	0	0	nd	13	23	76,9
Markham	266	262	-1,5	125	104	-16,8	391	366	-6,4
Newmarket	33	13	-60,6	18	15	-16,7	51	28	-45,1
Richmond Hill	99	26	-73,7	66	15	-77,3	165	41	-75,2
Vaughan	211	114	-46,0	47	48	2,1	258	162	-37,2
Whitchurch-Stouffville	15	12	-20,0	0	0	nd	15	12	-20,0
Région de Peel	**378**	**220**	**-41,8**	**311**	**516**	**65,9**	**689**	**736**	**6,8**
Brampton	179	93	-48,0	48	83	72,9	227	176	-22,5
Caledon	16	26	62,5	0	0	nd	16	26	62,5
Mississauga	183	101	-44,8	263	433	64,6	446	534	19,7
Région de Halton	**318**	**156**	**-50,9**	**153**	**172**	**12,4**	**471**	**328**	**-30,4**
Burlington	46	26	-43,5	0	42	nd	46	68	47,8
Halton Hills	12	51	325,0	2	9	350,0	14	60	328,6
Milton	96	37	-61,5	98	29	-70,4	194	66	-66,0
Oakville	164	42	-74,4	53	92	73,6	217	134	-38,2
Région de Durham	**293**	**219**	**-25,3**	**38**	**65**	**71,1**	**331**	**284**	**-14,2**
Ajax	22	69	213,6	0	0	nd	22	69	213,6
Brock	1	0	-100,0	0	0	nd	1	0	-100,0
Clarington	12	44	266,7	0	10	nd	12	54	350,0
Oshawa	23	12	-47,8	18	8	-55,6	41	20	-51,2
Pickering	6	2	-66,7	0	24	nd	6	26	333,3
Scugog	58	16	-72,4	0	0	nd	58	16	-72,4
Uxbridge	10	6	-40,0	0	0	nd	10	6	-40,0
Whitby	161	70	-56,5	20	23	15,0	181	93	-48,6
Reste de la RMR de Toronto	**39**	**25**	**-35,9**	**0**	**0**	**nd**	**39**	**25**	**-35,9**
Bradford West Gwillimbury	0	5	nd	0	0	nd	0	5	nd
Canton de Mono	0	0	nd	0	0	nd	0	0	nd
New Tecumseth	22	14	-36,4	0	0	nd	22	14	-36,4
Orangeville	17	6	-64,7	0	0	nd	17	6	-64,7

Source : SCHL

Tableau 6B - Mises en chantier dans la RMR de Toronto, cumul annuel

	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOTAL		
	Janvier-Mars		Variation	Janvier-Mars		Variation	Janvier-Mars		Variation
	2002	2003	en %	2002	2003	en %	2002	2003	en %
Agglomération de Toronto	**4 289**	**3 468**	**-19,1**	**6 289**	**7 134**	**13,4**	**10 578**	**10 602**	**0,2**
RMR de Toronto	**3 616**	**2 959**	**-18,2**	**6 056**	**6 784**	**12,0**	**9 672**	**9 743**	**0,7**
Ville de Toronto	**142**	**312**	**119,7**	**3 143**	**4 706**	**49,7**	**3 285**	**5 018**	**52,8**
Toronto	27	21	-22,2	1 255	1 761	40,3	1 282	1 782	39,0
East York	3	3	0,0	240	0	-100,0	243	3	-98,8
Etobicoke	9	13	44,4	194	44	-77,3	203	57	-71,9
North York	53	44	-17,0	1 312	2 397	82,7	1 365	2 441	78,8
Scarborough	48	228	375,0	108	504	366,7	156	732	369,2
York	2	3	50,0	34	0	-100,0	36	3	-91,7
Région de York	**1 704**	**1 252**	**-26,5**	**1 067**	**667**	**-37,5**	**2 771**	**1 919**	**-30,7**
Aurora	60	122	103,3	8	25	212,5	68	147	116,2
East Gwillimbury	16	2	-87,5	0	0	nd	16	2	-87,5
Georgina Township	54	35	-35,2	2	12	500,0	56	47	-16,1
King Township	13	46	253,8	0	0	nd	13	46	253,8
Markham	684	558	-18,4	548	176	-67,9	1 232	734	-40,4
Newmarket	36	40	11,1	77	15	-80,5	113	55	-51,3
Richmond Hill	214	160	-25,2	327	271	-17,1	541	431	-20,3
Vaughan	583	262	-55,1	105	168	60,0	688	430	-37,5
Whitchurch-Stouffville	44	27	-38,6	0	0	nd	44	27	-38,6
Région de Peel	**1 149**	**788**	**-31,4**	**1 555**	**1 147**	**-26,2**	**2 704**	**1 935**	**-28,4**
Brampton	590	504	-14,6	317	467	47,3	907	971	7,1
Caledon	101	47	-53,5	0	0	nd	101	47	-53,5
Mississauga	458	237	-48,3	1 238	680	-45,1	1 696	917	-45,9
Région de Halton	**601**	**496**	**-17,5**	**360**	**466**	**29,4**	**961**	**962**	**0,1**
Burlington	131	104	-20,6	71	232	226,8	202	336	66,3
Halton Hills	40	168	320,0	34	9	-73,5	74	177	139,2
Milton	109	94	-13,8	124	73	-41,1	233	167	-28,3
Oakville	321	130	-59,5	121	152	16,0	452	282	-37,6
Région de Durham	**693**	**620**	**-10,5**	**164**	**148**	**-9,8**	**857**	**768**	**-10,4**
Ajax	43	102	137,2	0	0	nd	43	102	137,2
Brock	1	0	-100,0	0	0	nd	1	0	-100,0
Clarington	113	122	8,0	11	18	63,6	124	140	12,9
Oshawa	71	38	-46,5	18	14	-22,2	89	52	-41,6
Pickering	26	12	-53,8	2	24	1 100,0	28	36	28,6
Scugog	58	16	-72,4	0	0	nd	58	16	-72,4
Uxbridge	24	24	0,0	0	0	nd	24	24	0,0
Whitby	357	306	-14,3	133	92	-30,8	490	398	-18,8
Reste de la RMR de Toronto	**58**	**77**	**32,8**	**0**	**6**	**nd**	**58**	**83**	**43,1**
Bradford West Gwillimbury	0	22	nd	0	0	nd	0	22	nd
Canton de Mono	1	2	100,0	0	0	nd	1	2	100,0
New Tecumseth	24	26	8,3	0	6	nd	24	32	33,3
Orangeville	33	27	-18,2	0	0	nd	33	27	-18,2

Source : SCHL

Tableau 7 - Mises en chantier au Canada, 2001-2003

	RÉGIONS URBAINES						AUTRES RÉGIONS	TOTAL	
	Log. indiv	Variation en %	Log. coll	Variation en %	Total	Variation en %	(Trimestre)	GLOBAL	Variation en %
2001									
Avril	74 000	-1,5	66 500	16,1	140 500	6,1	20 600	161 100	4,8
Mai	70 300	-5,0	62 700	-5,7	133 000	-5,3	20 600	153 600	-4,7
Juin	76 700	9,1	82 800	32,1	159 500	19,9	20 600	180 100	17,3
Juillet	74 700	-2,6	54 300	-34,4	129 000	-19,1	19 200	148 200	-17,7
Août	79 700	6,7	66 700	22,8	146 400	13,5	19 200	165 600	11,7
Septembre	80 200	0,6	58 300	-12,6	138 500	-5,4	19 200	157 700	-4,8
Octobre	82 500	2,9	62 800	7,7	145 300	4,9	20 700	166 000	5,3
Novembre	86 800	5,2	62 200	-1,0	149 000	2,5	20 700	169 700	2,2
Décembre	90 000	3,7	70 300	13,0	160 300	7,6	20 700	181 000	6,7
2002									
Janvier	91 800	2,0	96 200	36,8	188 000	17,3	31 100	219 100	21,0
Février	100 200	9,2	61 000	-36,6	161 200	-14,3	31 100	192 300	-12,2
Mars	104 000	3,8	78 100	28,0	182 100	13,0	31 100	213 200	10,9
Avril	98 400	-5,4	62 100	-20,5	160 500	-11,9	24 600	185 100	-13,2
Mai	108 400	10,2	72 800	17,2	181 200	12,9	24 600	205 800	11,2
Juin	102 600	-5,4	75 600	3,8	178 200	-1,7	24 600	202 800	-1,5
Juillet	99 990	-2,6	76 000	0,5	175 900	-1,3	24 700	200 600	-1,1
Août	105 400	5,5	85 400	12,4	190 800	8,5	24 700	215 500	7,4
Septembre	105 100	-0,3	70 000	-18,0	175 100	-8,2	24 700	199 800	-7,3
Octobre	110 100	4,8	83 900	19,9	194 000	10,8	25 700	219 700	10,0
Novembre	104 800	-4,8	83 700	-0,2	188 500	-2,8	25 700	214 200	-2,5
Décembre	105 800	1,0	69 200	-17,3	175 000	-7,2	25 700	200 700	-6,3
2003									
Janvier	97 800	-7,6	63 700	-7,9	161 500	-7,7	31 500	193 000	-3,8
Février	103 800	6,1	120 600	89,3	224 400	38,9	31 500	255 900	32,6
Mars	93 200	-10,2	95 700	-20,6	188 900	-15,8	31 500	220 400	-13,9

DÉFINITIONS

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE désigne les logements pour lesquels un permis de construire a été délivré ou qui ont fait l'objet d'une approbation en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH), mais dont la construction n'a pas commencé.

MISES EN CHANTIER désigne les logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs d'habitation, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

LOGEMENTS EN CONSTRUCTION désigne le nombre de logements actuellement en construction, mais qui ne sont pas achevés. Ce chiffre comprend les logements mis en chantier durant le mois courant, moins les logements achevés au cours du même mois.

ACHÈVEMENTS
Dans le cas des maisons individuelles et jumelées, on considère que l'habitation est achevée lorsque 90 % ou plus des travaux ont été exécutés. Dans certains cas, on peut considérer qu'une habitation est achevée et prête à être occupée lorsqu'il ne reste plus que quelques travaux saisonniers à exécuter ou de légères infractions au *Code du bâtiment* à corriger.

Dans le cas des ensembles de maisons en rangée et d'appartements, on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % ou plus des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

LOG. ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS désigne les logements neufs achevés qui n'ont pas été vendus ni loués.

OFFRE TOTALE désigne l'offre totale de logements neufs, y compris les autorisations de construire, les logements en construction et les logements achevés et non écoulés.

LOGEMENTS ÉCOULÉS désigne les logements neufs achevés qui ont été vendus ou loués. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement (les moyennes sur trois mois et sur douze mois font abstraction des chiffres du mois courant).

Le rapport *Actualités habitation* pour le marché de Toronto est publié mensuellement. Un abonnement annuel coûte 100 $, taxes en sus. Pour obtenir des renseignements ou pour commander des exemplaires de ce rapport, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de la région de l'Ontario (tél. : 1 800 493-0059).

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entre- posage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés

APRIL

AVRIL

Micromedia
ProQuest

20 Victoria Street
Toronto, Ontario M5C 2N8
Tel: (416) 362-5211
Toll free: 1-800-387-2689
Fax: (416) 362-6161

ACTUALITÉS HABITATION

Toronto

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Mises en chantier : *Baisse des mises en chantier dans la RMR de Toronto en avril*

AVRIL 2003

- En avril, le ralentissement de la construction de logements collectifs a annulé les gains enregistrés du côté des maisons individuelles. Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier est descendu à 36 800, en baisse de 11,5 % par rapport à celui de mars (41 600).
- En données désaisonnalisées annualisées (DDA), les mises en chantier de maisons individuelles ont grimpé de 18,6 % en avril pour se chiffrer à 19 800, comparativement à 16 700 en mars. Dans le segment des collectifs, qui subit de grandes variations, le nombre de mises en chantier en DDA est tombé à 17 000, après avoir atteint 24 900 le mois précédent.
- La construction résidentielle a été intense depuis le début de l'année; elle se situe près des niveaux impressionnants enregistrés l'année dernière à la même période. En avril, le réchauffement de la température a permis aux constructeurs d'augmenter leur production, de sorte que les mises en chantier de maisons individuelles ont atteint leur niveau mensuel le plus élevé depuis le début de l'année. Le nombre réel de logements entrepris dans la RMR s'est établi à 3 450, soit une diminution de 11,1 % par rapport à avril 2002.
- Bien que le nombre de mises en chantier de collectifs fluctue beaucoup d'un mois à l'autre, il dépasse celui enregistré de janvier à avril 2002. En revanche, durant les quatre premiers mois de 2003, le nombre total de mises en chantier d'habitations dans la RMR de Toronto a reculé de 2,6 % par rapport à la même période en 2002. Le nombre record de ventes de logements neufs conclues l'an dernier continuera de stimuler la construction résidentielle cette année, surtout dans le segment des copropriétés, car les nombreux logements vendus en 2002 n'ont pas encore tous été mis en chantier.
- À l'échelle nationale, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier a reculé de 5,8 %. Il est passé de 220 400 (chiffre révisé), en mars, à 207 700, en avril. Dans les centres urbains de l'Ontario, il a diminué de 2,1 %, s'établissant à 71 100. Les autres régions du Canada, sauf le Québec et la Colombie-Britannique, ont également vu l'activité s'affaiblir dans le secteur de la construction résidentielle en avril.

SOMMAIRE

1 Mises en chantier
2 Indicateurs économiques
2 Marché de la revente
4 Ventes de logements neufs
5 Tableaux des mises en chantier
8 Définitions

Mises en chantier, RMR de Toronto

Données désaisonnalisées annualisées, de janvier 1997 à avril 2003

SCHL Toronto, Analyse de marché

Ted Tsiakopoulos
Tél. : (416) 218-3407
ttsiako@cmhc-schl.gc.ca

Erica McLerie
Tél. : (416) 218-3318
emclerie@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Indicateurs économiques : *La croissance de l'Indice des prix à la consommation (IPC) ralentit en avril*

- Le 15 avril, la Banque du Canada a de nouveau majoré son taux d'escompte, cette fois de 25 points de base, pour le fixer à 3,50 %. La Banque estime toujours qu'il faut réduire davantage le degré de détente monétaire. Cependant, elle pourrait revoir cette position compte tenu de l'appréciation du dollar canadien et de la baisse du taux d'inflation observées récemment.
- Le taux hypothécaire moyen des prêts d'une durée de trois ans a augmenté : il est passé de 5,84 %, en mars, à 5,97 % en avril. Il continue toutefois de rester bas en comparaison des niveaux historiques.
- En avril, les mensualités se rapportant à un prêt hypothécaire de 100 000 $, contracté pour une période de trois ans et amorti sur 25 ans, ont atteint 638 $, alors qu'elles s'élevaient à 661 $ un an plus tôt. Il s'agit d'une baisse de 3,5 %.
- Toujours en avril, l'emploi s'est amélioré à Toronto pour le neuvième mois d'affilée, le nombre désaisonnalisé de postes créés ayant atteint 4 500. Le SRAS a toutefois eu des répercussions sur les industries de l'accueil, du voyage et du tourisme.
- D'une année à l'autre, l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) a augmenté de 4,0 % en mars, en raison de la demande soutenue de logements neufs et de l'accroissement du coût des matériaux de construction.
- Selon le dernier Indice des prix à la consommation (IPC), les prix à la consommation à Toronto ont régressé de 0,6 % en avril par rapport à mars, mais se sont alourdis de 2,9 % en glissement annuel. À l'échelle nationale, l'IPC a perdu 0,7 % en avril, après avoir connu une hausse de 0,4 % en mars. Ce recul s'explique par la chute du prix de l'essence et la baisse du prix de l'électricité en Ontario. D'une année à l'autre, l'accroissement des prix a ralenti, pour atteindre 3,0 %. Le principal facteur à l'origine de la progression moins marquée de l'IPC en avril est la modération de la croissance du prix de l'essence. Toutefois, l'IPCX, qui ne tient pas compte des huit composantes les plus instables, a avancé de 2,1 % en avril.

Marché de la revente : *Deuxièmes résultats en importance pour un mois d'avril*

- En données désaisonnalisées annualisées (DDA), les reventes sont demeurées fortes : elles se sont fixées à 70 800, soit une hausse de 2,3 % par rapport à mars. Grâce au réchauffement de la température, les résultats affichés en avril ont été les deuxièmes en importance jamais enregistrés pour ce mois. L'activité sur le marché de la revente continue d'être alimentée par les taux hypothécaires exceptionnellement bas, la forte immigration, la croissance robuste de l'emploi et la hausse du revenu disponible.

Suite à la page 3

Tableau 1 - Indicateurs économiques

	Taux d'intérêt et taux de change			IPC d'ensemble	IPLN	Taux d'emploi	Taux de chômage
	Taux d'escompte	Taux hyp. trois ans	Taux de change ($ CAN / $ US)	Toronto 1992=100	Toronto 1992=100	(%) Toronto	(%) Toronto
2001							
Mai	4,75	7,01	65,27	118,8	108,9	65,1	5,9
Juin	4,75	7,10	65,67	118,6	109,3	65,3	6,0
Juillet	4,50	7,10	65,04	118,5	109,4	65,5	6,2
Août	4,25	7,04	64,67	118,4	109,6	65,5	6,4
Septembre	3,75	6,64	63,32	118,7	109,7	65,3	6,5
Octobre	3,00	6,16	63,02	118,5	109,7	65,0	6,6
Novembre	2,50	5,64	63,19	118,0	110,1	64,8	6,6
Décembre	2,50	5,64	62,70	118,1	110,1	64,9	6,8
2002							
Janvier	2,25	5,60	62,80	117,8	110,3	65,1	7,1
Février	2,25	5,61	62,18	118,8	111,4	65,2	7,0
Mars	2,25	5,97	62,75	120,1	111,4	65,3	6,9
Avril	2,50	6,35	63,96	120,0	112,0	65,2	6,9
Mai	2,50	6,40	65,16	120,0	112,6	65,0	7,1
Juin	2,75	6,40	65,76	120,5	112,6	64,6	7,3
Juillet	3,00	6,33	63,12	120,9	112,9	64,3	7,4
Août	3,00	6,02	64,12	121,6	113,4	64,1	7,8
Septembre	3,00	5,92	63,41	121,0	113,5	64,2	8,0
Octobre	3,00	5,90	64,20	121,7	114,2	64,5	8,1
Novembre	3,00	5,83	63,54	122,1	114,9	64,8	7,5
Décembre	3,00	5,81	64,60	122,2	115,1	65,0	7,1
2003							
Janvier	3,00	5,79	65,32	123,2	115,2	65,1	7,0
Février	3,00	5,81	66,88	124,1	115,8	65,2	7,1
Mars	3,25	5,84	67,98	124,3	115,9	65,2	7,2
Avril	3,50	5,97	68,59	123,5		65,2	7,3

- Le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions est tombé à 10 220 en avril. Au cours des quatre premiers mois de l'année, il s'est accru de 12,6 % en regard de la période correspondante en 2002.
- Le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé est monté à 57,8 % en avril. Le ralentissement des ventes et l'augmentation des nouvelles inscriptions laissent supposer que le marché de l'existant sera davantage équilibré cette année.
- En avril toujours, le prix de revente moyen – tant le prix réel que le prix désaisonnalisé – n'a connu qu'une faible hausse. La croissance des prix s'est également affaiblie d'une année à l'autre. Grâce au nombre accru d'inscriptions, le choix de maisons existantes offert aux acheteurs s'est élargi, ce qui a atténué les pressions à la hausse exercées sur les prix.

Suite à la page 4

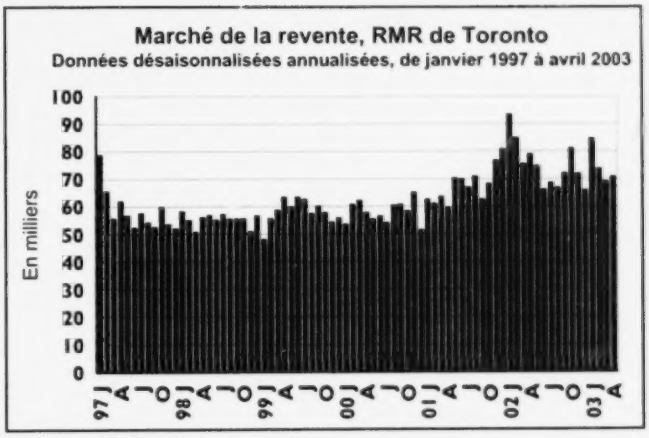


Tableau 2 - Marché de la revente, Chambre immobiliere de Toronto

	Nombre de ventes	Ventes DDA	Nombre d'inscriptions	Inscriptions DDA	Rapport ventes-inscriptions (%)	Rapport ventes-inscriptions DDA	Prix moyen ($)	Prix median ($)
2001								
Mai	7 485	69 900	10 789	8 481	69,4	68,7	255 460 $	221 900 $
Juin	7 176	71 900	9 171	8 236	78,2	72,7	258 797 $	220 000 $
Juillet	5 807	69 100	7 633	8 183	76,1	70,3	250 095 $	220 000 $
Août	5 845	72 500	8 018	8 688	72,9	69,5	247 472 $	219 000 $
Septembre	5 021	62 000	8 584	8 312	58,5	62,2	245 530 $	216 000 $
Octobre	5 402	67 600	8 665	9 051	62,3	62,2	251 479 $	222 000 $
Novembre	5 759	75 600	7 413	9 426	77,7	66,8	257 947 $	224 000 $
Décembre	4 762	87 000	4 214	9 047	113,0	80,2	255,584 $	223 945 $
2002								
Janvier	4 869	93 600	8 369	9 169	58,2	85,1	262 919 $	227 500 $
Février	6 866	85 100	9 552	8 962	71,9	79,1	270 883 $	234 000 $
Mars	7 602	75 600	11 330	8 934	67,1	70,5	274 874 $	237 000 $
Avril	8 181	79 100	11 921	9 441	68,6	69,8	277 664 $	238 000 $
Mai	8 042	74 900	11 894	9 270	67,6	67,3	278 323 $	240 000 $
Juin	6 627	66 300	8 909	7 991	74,4	69,2	278 638 $	239 000 $
Juillet	5 727	68 700	8 666	9 356	66,1	61,2	274 348 $	237 000 $
Août	5 418	67 000	8 255	8 913	65,6	62,7	266 154 $	237 000 $
Septembre	5 846	72 200	9 614	9 334	60,8	64,5	282 765 $	245 000 $
Octobre	6 455	81 200	9 790	10 262	65,9	66,0	279 771 $	245 000 $
Novembre	5 537	72 000	7 328	9 253	75,6	64,8	285 323 $	242 000 $
Décembre	3 589	66 100	4 169	8 989	86,1	61,2	275 002 $	239 900 $
TOTAL	**74 759**		**109 797**		**68,1**		**275 371 $**	
2003								
Janvier	4 403	84 700	10 033	11 025	43,9	64,0	281 292 $	243 800 $
Février	5 965	73 800	10 631	9 973	56,1	61,7	289 954 $	248 500 $
Mars	6 986	69 200	12 842	10 096	54,4	57,1	290 185 $	252 500 $
Avril	7 307	70 800	12 847	10 220	56,9	57,8	292 783 $	253 000 $

Source : Chambre immobiliere de Toronto

Tableau 2A - Prix de revente moyen des maison des maisons individuelles, RMR de Toronto

RÉGION	Avril 2002	Avril 2003	Variation en %	CUMUL 2002	CUMUL 2003	Variation en %
Ajax, Pickering, Uxbridge	259 528 $	277 505 $	6,9	263 906 $	275 612 $	4,4
Brampton, Caledon	266 173 $	293 056 $	10,1	265 643 $	284 345 $	7,0
Toronto	420 327 $	428 093 $	1,8	411 576 $	427 091 $	3,8
Mississauga	346 031 $	381 087 $	10,1	333 640 $	367 432 $	10,1
Oakville, Milton, Halton Hills	314 602 $	320 432 $	1,9	314 288 $	334 450 $	6,4
Région de York	402 687 $	424 183 $	5,3	373 072 $	395 666 $	6,1
RMR de Toronto	**359 403 $**	**379 896 $**	**5,7**	**354 314 $**	**374 900 $**	**5,8**

Source : Chambre immobiliere de Toronto

- Dans la RMR de Toronto, le prix des maisons individuelles s'est accru de 5,7 % par rapport à avril 2002, pour atteindre 379 896 $ en moyenne. Durant le même mois, le prix des appartements en copropriété s'est élevé d'un maigre 0,6 %, pour se chiffrer à 210 944 $. Cette année, l'amélioration de l'offre et la contraction de la demande ont eu pour effet de modérer les pressions exercées sur le prix des copropriétés.

Ventes de logements neufs : *Volumes importants, mais de beaucoup inférieurs aux ventes records réalisées en 2002*

- Le nombre désaisonnalisé annualisé de transactions sur le marché du neuf a reculé de 4,9 % pour se fixer à 32 900 en avril, contre 34 600 (chiffre révisé) en mars. Les ventes de logements neufs sont en corrélation directe avec le rapport ventes-nouvelles inscriptions sur le marché de l'existant.
- Dans l'agglomération de Toronto, le nombre réel de ventes de logements neufs s'est établi à 3 396 en avril. Il s'agit d'un recul de 35,8 % par rapport au niveau record enregistré en avril 2002. En glissement annuel, les ventes ont régressé dans tous les secteurs de l'agglomération, sauf à Durham.
- Au cours des quatre premiers mois de 2003, les ventes d'habitations neuves ont fléchi de 41,6 %, retournant ainsi à un niveau plus facile à tenir que celui, sans précédent, observé l'an dernier. Grâce au solde migratoire positif toujours élevé, à la croissance de l'emploi, aux faibles stocks de logements neufs et aux hausses de prix modérées, la demande d'habitations neuves demeurera vive.
- Dans la catégorie des bâtiments de faible hauteur, le nombre réel de ventes de logements s'est établi à 2 632, accusant un repli de 30,6 % comparativement à avril 2002. Dans la catégorie des

Suite à la page 5

Tableau 3 - Vente de logements neufs, aggl. de Toronto, 2002-2003

	IMMEUBLE BAS		IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR		TOTAL		VARIATION EN %	DDA	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002-2003	2002	2003
janvier	3 827	2 278	948	641	4 775	2 919	-38,9	67 600	41 200
Février	4 626	2 595	1 780	945	6 406	3 540	-44,7	71 500	39 400
Mars	4 648	2 833	1 963	802	6 611	3 635	-45,0	63 000	34 600
Avril	3 795	2 632	1 496	764	5 291	3 396	-35,8	51 100	32 900
Mai	3 474		1 605		5 079			55 600	
Juin	2 892		1 356		4 248			50 400	
Juillet	2 545		984		3 529			49 100	
Août	2 353		1 040		3 393			47 400	
Septembre	2 756		1 181		3 937			49 500	
Octobre	2 890		1 517		4 407			47 900	
Novembre	2 753		1 169		3 922			47 000	
Décembre	2 020		643		2 663			46 600	
TOTAL	38 579	10 338	15 682	3 152	54 261	13 490			

SOURCES : Greater Toronto Home Builders' Association, New Homes Sales Report, préparé par Realnet Canada; SCHL **Tous les chiffres sont corrigés mensuellement

Tableau 4 - Prix moyen des maisons individuelles écoulées, RMR de Toronto

RÉGION	Avril 2002	Avril 2003	Variation en %	CUMUL 2002	CUMUL 2003	Variation en %
Ajax, Pickering, Uxbridge	262 809 $	327 734 $	24,7	283 242 $	314 720 $	11,1
Brampton, Caledon	230 708 $	253 795 $	10,0	233 869 $	251 985 $	7,7
Toronto	505 485 $	408 257 $	-19,2	497 556 $	487 173 $	-2,1
Mississauga	312 374 $	354 539 $	13,5	325 620 $	336 808 $	3,4
Oakville, Milton, Halton Hills	335 969 $	309 013 $	-8,0	304 421 $	324 111 $	6,5
Région de York	324 360 $	328 291 $	1,2	321 385 $	333 210 $	3,7
RMR de Toronto	**316 233 $**	**332 862 $**	**5,3**	**314 232 $**	**331 959 $**	**5,6**

Source : SCHL

Tableau 4A - Logements individuels écoulés, selon la fourchette de prix

AVRIL	FOURCHETTES DE PRIX							
RÉGION	<150 000 $	150 000 $ - 199 999 $	200 000 $ - 249 999 $	250 000- $ 299 999 $	300 000 $ - 349 999 $	350 000 $ - 399 999 $	400 000 $ et +	TOTAL
Ajax, Pickering, Uxbridge	1	3	17	14	4	12	15	66
Brampton, Caledon	0	21	49	54	16	4	0	144
Toronto	0	2	52	121	19	2	59	255
Mississauga	0	2	1	50	45	11	30	139
Oakville, Milton, Halton Hills	1	9	40	74	51	19	26	220
Région de York	0	5	56	207	228	64	80	640
RMR de Toronto	**7**	**48**	**217**	**523**	**363**	**112**	**210**	**1 480**

Source : SCHL

Tableau 5 - Sommaire de la construction résidentielle
RMR de Toronto - Avril 2003

	PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		PRIVÉ		LOC. VIAGÈRE		TOTAL
	INDIV.	JUM.	RANGÉE	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	GLOBAL
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Avril 2003	3 161	1 054	738	125	998	52	289	0	0	6 417
Avril 2002	2 395	638	423	324	1 061	0	49	0	0	4 890
MISES EN CHANTIER										
Avril 2003	1 828	312	337	154	819	0	0	0	0	3 450
Avril 2002	1 964	446	519	146	789	0	15	0	0	3 879
Variation en %	-6,9	-30,0	-35,1	5,5	3,8	nd	-100,0	nd	nd	-11,1
Cumul 2003	4 787	1 188	1 073	285	5 193	0	667	0	0	13 193
Cumul 2002	5 580	1 852	1 138	478	4 027	135	257	0	84	13 551
Variation en %	-14,2	-35,9	-5,7	-40,4	29,0	-100,0	159,5	nd	-100,0	-2,6
EN CONSTRUCTION										
Avril 2003	9 081	2 048	2 210	739	17 741	99	1 542	0	144	33 604
Avril 2002	8 279	2 472	2 173	969	19 702	135	942	0	161	34 833
LOG. ACHEVÉS										
Avril 2003	1 483	380	411	96	1 781	6	0	0	0	4 157
Avril 2002	1 219	568	195	135	711	21	38	0	0	2 887
Variation en %	21,7	-33,1	110,8	-28,9	150,5	-71,4	-100,0	nd	nd	44,0
Cumul 2003	5 452	1 274	1 225	431	4 111	64	230	0	0	12 787
Cumul 2002	5 181	1 778	936	518	4 424	143	40	0	0	13 020
Variation en %	5,2	-28,3	30,9	-16,8	-7,1	-55,2	475,0	nd	nd	-1,8
ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Avril 2003	415	237	73	35	403	72	478	0	5	1 718
Avril 2002	411	255	264	104	191	74	35	0	4	1 338
OFFRE TOTALE										
Avril 2003	12 657	3 339	3 021	899	19 142	223	2 309	0	149	41 739
Avril 2002	11 085	3 365	2 860	1 397	20 954	209	1 026	0	165	41 061
LOG. ÉCOULÉS										
Avril 2003	1 480	388	424	124	1 722	2	54	0	0	4 194
Moyenne sur trois mois	1 364	307	282	138	759	1	28	0	0	2 879
Moyenne sur douze mois	1 684	432	347	145	943	18	33	0	6	3 608

Source : SCHL

bâtiments de grande hauteur, il s'est fixé à 764, affichant un recul de 48,9 %. L'affaiblissement de la demande de copropriétés neuves découle du relâchement observé sur le marché locatif et de la diminution du nombre de nouveaux ensembles inaugurés.

- En avril, la ville de Toronto s'est classée au premier rang, avec 815 ventes de logements neufs; venaient ensuite Brampton (485), Mississauga (365) et Richmond Hill (206). Par ailleurs, 73,4 % des ventes de logements situés dans des bâtiments de grande hauteur ont été conclues à Toronto. Brampton, Mississauga et Richmond Hill étaient en tête pour les ventes de logements dans la catégorie des bâtiments de faible hauteur..

Conférences sur les perspectives du marché de l'habitation 2003

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est fier d'annoncer la tenue de ses conférences sur les perspectives du marché de l'habitation, édition 2003. Ces conférences sont les plus connues et les plus importantes qui traitent du marché de l'habitation en Ontario. Pour en savoir davantage ou pour vous inscrire, composez le 1 800 668-2642.

Ville	Date	Endroit
Thunder Bay	7 octobre	Valhalla Inn
St. Catharines	9 octobre	White Oaks
Hamilton	16 octobre	Sheraton Hotel
Kitchener	21 octobre	Waterloo Inn
Ottawa	23 octobre	Centre des congrès d'Ottawa
Sudbury	28 octobre	Science North
London	30 octobre	Four Points Sheraton
Windsor	6 novembre	The Caboto Club

Tableau 6A - Mises en chantier dans la RMR de Toronto, mois courant

	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOTAL		
	Avril		Variation	Avril		Variation	Avril		Variation
	2002	2003	en %	2002	2003	en %	2002	2003	en %
Agglomération de Toronto	**2 294**	**2 130**	**-7,1**	**1 999**	**1 725**	**-13,7**	**4 293**	**3 855**	**-10,2**
RMR de Toronto	**1 964**	**1 828**	**-6,9**	**1 915**	**1 622**	**-15,3**	**3 879**	**3 450**	**-11,1**
Ville de Toronto	**138**	**214**	**55,1**	**681**	**573**	**-15,9**	**819**	**787**	**-3,9**
Toronto	25	17	-32,0	286	448	56,6	311	465	49,5
East York	3	1	-66,7	0	2	nd	3	3	0,0
Etobicoke	9	4	-55,6	250	34	-86,4	259	38	-85,3
North York	59	40	-32,2	116	4	-96,6	175	44	-74,9
Scarborough	38	151	297,4	4	70	1 650,0	42	221	426,2
York	4	1	-75,0	25	15	-40,0	29	16	-44,8
Région de York	**656**	**676**	**3,0**	**643**	**85**	**-86,8**	**1299**	**761**	**-41,4**
Aurora	22	4	-81,8	0	24	nd	22	28	27,3
East Gwillimbury	2	1	-50,0	0	0	nd	2	1	-50,0
Georgina Township	47	14	-70,2	38	7	-81,6	85	21	-75,3
King Township	3	0	-100,0	0	5	nd	3	5	66,7
Markham	276	296	7,2	14	6	-57,1	290	302	4,1
Newmarket	30	9	-70,0	22	4	-81,8	52	13	-75,0
Richmond Hill	115	150	30,4	342	35	-89,8	457	185	-59,5
Vaughan	150	164	9,3	227	4	-98,2	377	168	-55,4
Whitchurch-Stouffville	11	38	245,5	0	0	nd	11	38	245,5
Région de Peel	**715**	**550**	**-23,1**	**345**	**708**	**105,2**	**1060**	**1258**	**18,7**
Brampton	520	417	-19,8	67	147	119,4	587	564	-3,9
Caledon	15	20	33,3	2	18	nd	17	38	123,5
Mississauga	180	113	-37,2	276	543	96,7	456	656	43,9
Région de Halton	**378**	**296**	**-21,7**	**231**	**281**	**21,6**	**609**	**577**	**-5,3**
Burlington	47	25	-46,8	18	78	nd	65	103	58,5
Halton Hills	49	23	-53,1	20	0	-100,0	69	23	-66,7
Milton	129	79	-38,8	72	115	59,7	201	194	-3,5
Oakville	153	169	10,5	121	88	-27,3	274	257	-6,2
Région de Durham	**407**	**394**	**-3,2**	**99**	**78**	**-21,2**	**506**	**472**	**-6,7**
Ajax	73	70	-4,1	23	0	-100,0	96	70	-27,1
Brock	0	0	nd	0	0	nd	0	0	nd
Clarington	55	74	34,5	68	0	-100,0	123	74	-39,8
Oshawa	175	52	-70,3	0	10	nd	175	62	-64,6
Pickering	11	3	-72,7	0	0	nd	11	3	-72,7
Scugog	0	0	nd	0	0	nd	0	0	nd
Uxbridge	19	8	-57,9	0	0	nd	19	8	-57,9
Whitby	74	187	152,7	8	68	750,0	82	255	211,0
Reste de la RMR de Toronto	**21**	**36**	**71,4**	**10**	**53**	**430,0**	**31**	**89**	**187,1**
Bradford West Gwillimbury	0	4	nd	0	45	nd	0	49	nd
Canton de Mono	0	0	nd	0	0	nd	0	0	nd
New Tecumseth	3	7	133,3	10	0	-100,0	13	7	-46,2
Orangeville	18	25	38,9	0	8	nd	18	33	83,3

Source : SCHL

Tableau 6B - Mises en chantier dans la RMR de Toronto, cumul annuel

	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOTAL		
	Janvier-Avril		Variation	Janvier-Avril		Variation	Janvier-Avril		Variation
	2002	2003	en %	2002	2003	en %	2002	2003	en %
Agglomération de Toronto	**6 583**	**5 598**	**-15,0**	**8 288**	**8 859**	**6,9**	**14 871**	**14 457**	**-2,8**
RMR de Toronto	**5 580**	**4 787**	**-14,2**	**7 971**	**8 406**	**5,5**	**13 551**	**13 193**	**-2,6**
Ville de Toronto	**280**	**526**	**87,9**	**3 824**	**5 279**	**38,0**	**4 104**	**5 805**	**41,4**
Toronto	52	38	-26,9	1 541	2 209	43,3	1 593	2 247	41,1
East York	6	4	-33,3	240	2	-99,2	246	6	-97,6
Etobicoke	18	17	-5,6	444	78	-82,4	462	95	-79,4
North York	112	84	-25,0	1 428	2 401	68,1	1 540	2 485	61,4
Scarborough	86	379	340,7	112	574	412,5	198	953	381,3
York	6	4	-33,3	59	15	-74,6	65	19	-70,8
Région de York	**2 360**	**1 928**	**-18,3**	**1 710**	**752**	**-56,0**	**4 070**	**2 680**	**-34,2**
Aurora	82	126	53,7	8	49	512,5	90	175	94,4
East Gwillimbury	18	3	-83,3	0	0	nd	18	3	-83,3
Georgina Township	101	49	-51,5	40	19	-52,5	141	68	-51,8
King Township	16	46	187,5	0	5	nd	16	51	218,8
Markham	960	854	-11,0	562	182	-67,6	1 522	1 036	-31,9
Newmarket	66	49	-25,8	99	19	-80,8	165	68	-58,8
Richmond Hill	329	310	-5,8	669	306	-54,3	998	616	-38,3
Vaughan	733	426	-41,9	332	172	-48,2	1 065	598	-43,8
Whitchurch-Stouffville	55	65	18,2	0	0	nd	55	65	18,2
Région de Peel	**1 864**	**1 338**	**-28,2**	**1 900**	**1 855**	**-2,4**	**3 764**	**3 193**	**-15,2**
Brampton	1 110	921	-17,0	384	614	59,9	1 494	1 535	2,7
Caledon	116	67	-42,2	2	18	800,0	118	85	-28,0
Mississauga	638	350	-45,1	1 514	1 223	-19,2	2 152	1 573	-26,9
Région de Halton	**979**	**792**	**-19,1**	**591**	**747**	**26,4**	**1 570**	**1 539**	**-2,0**
Burlington	178	129	-27,5	89	310	248,3	267	439	64,4
Halton Hills	89	191	114,6	54	9	-83,3	143	200	39,9
Milton	238	173	-27,3	196	188	-4,1	434	361	-16,8
Oakville	474	299	-36,9	252	240	-4,8	726	539	-25,8
Région de Durham	**1 100**	**1 014**	**-7,8**	**263**	**226**	**-14,1**	**1 363**	**1 240**	**-9,0**
Ajax	116	172	48,3	23	0	-100,0	139	172	23,7
Brock	1	0	-100,0	0	0	nd	1	0	-100,0
Clarington	168	196	16,7	79	18	-77,2	247	214	-13,4
Oshawa	246	90	-63,4	18	24	33,3	264	114	-56,8
Pickering	37	15	-59,5	2	24	1 100,0	39	39	0,0
Scugog	58	16	-72,4	0	0	nd	58	16	-72,4
Uxbridge	43	32	-25,6	0	0	nd	43	32	-25,6
Whitby	431	493	14,4	141	160	13,5	572	653	14,2
Reste de la RMR de Toronto	**79**	**113**	**43,0**	**10**	**59**	**nd**	**89**	**172**	**93,3**
Bradford West Gwillimbury	0	26	nd	0	45	nd	0	71	nd
Canton de Mono	1	2	100,0	0	0	nd	1	2	100,0
New Tecumseth	27	33	22,2	10	6	-40,0	37	39	5,4
Orangeville	51	52	2,0	0	8	nd	51	60	17,6

Source : SCHL

Tableau 7 - Mises en chantier au Canada, 2001-2003

	RÉGIONS URBAINES						AUTRES RÉGIONS	TOTAL	
	Log. indiv.	Variation en %	Log. coll.	Variation en %	Total	Variation en %	(Trimestre)	GLOBAL	Variation en %
2001									
Mai	70 300	-5,0	62 700	-5,7	133 000	-5,3	20 600	153 600	-4,7
Juin	76 700	9,1	82 800	32,1	159 500	19,9	20 600	180 100	17,3
Juillet	74 700	-2,6	54 300	-34,4	129 000	-19,1	19 200	148 200	-17,7
Août	79 700	6,7	66 700	22,8	146 400	13,5	19 200	165 600	11,7
Septembre	80 200	0,6	58 300	-12,6	138 500	-5,4	19 200	157 700	-4,8
Octobre	82 500	2,9	62 800	7,7	145 300	4,9	20 700	166 000	5,3
Novembre	86 800	5,2	62 200	-1,0	149 000	2,5	20 700	169 700	2,2
Décembre	90 000	3,7	70 300	13,0	160 300	7,6	20 700	181 000	6,7
2002									
Janvier	91 800	2,0	96 200	36,8	188 000	17,3	31 100	219 100	21,0
Février	100 200	9,2	61 000	-36,6	161 200	-14,3	31 100	192 300	-12,2
Mars	104 000	3,8	78 100	28,0	182 100	13,0	31 100	213 200	10,9
Avril	98 400	-5,4	62 100	-20,5	160 500	-11,9	24 600	185 100	-13,2
Mai	108 400	10,2	72 800	17,2	181 200	12,9	24 600	205 800	11,2
Juin	102 600	-5,4	75 600	3,8	178 200	-1,7	24 600	202 800	-1,5
Juillet	99 990	-2,6	76 000	0,5	175 900	-1,3	24 700	200 600	-1,1
Août	105 400	5,5	85 400	12,4	190 800	8,5	24 700	215 500	7,4
Septembre	105 100	-0,3	70 000	-18,0	175 100	-8,2	24 700	199 800	-7,3
Octobre	110 100	4,8	83 900	19,9	194 000	10,8	25 700	219 700	10,0
Novembre	104 800	-4,8	83 700	-0,2	188 500	-2,8	25 700	214 200	-2,5
Décembre	105 800	1,0	69 200	-17,3	175 000	-7,2	25 700	200 700	-6,3
2003									
Janvier	97 800	-7,6	63 700	-7,9	161 500	-7,7	31 500	193 000	-3,8
Février	103 800	6,1	120 600	89,3	224 400	38,9	31 500	255 900	32,6
Mars	93 200	-10,2	95 700	-20,6	188 900	-15,8	31 500	220 400	-13,9
Avril	96 400	3,4	82 000	-14,3	178 400	-5 6	29 300	207 700	-5 8

DÉFINITIONS

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE désigne les logements pour lesquels un permis de construire a été délivré ou qui ont fait l'objet d'une approbation en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH), mais dont la construction n'a pas commencé.

MISES EN CHANTIER désigne les logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs d'habitation, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

LOGEMENTS EN CONSTRUCTION désigne le nombre de logements actuellement en construction, mais qui ne sont pas achevés. Ce chiffre comprend les logements mis en chantier durant le mois courant, moins les logements achevés au cours du même mois.

ACHÈVEMENTS
Dans le cas des maisons individuelles et jumelées, on considère que l'habitation est achevée lorsque 90 % ou plus des travaux ont été exécutés. Dans certains cas, on peut considérer qu'une habitation est achevée et prête à être occupée lorsqu'il ne reste plus que quelques travaux saisonniers à exécuter ou de légères infractions au *Code du bâtiment* à corriger.

Dans le cas des ensembles de maisons en rangée et d'appartements, on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % ou plus des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

LOG. ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS désigne les logements neufs achevés qui n'ont pas été vendus ni loués.

OFFRE TOTALE désigne l'offre totale de logements neufs, y compris les autorisations de construire, les logements en construction et les logements achevés et non écoulés.

LOGEMENTS ÉCOULÉS désigne les logements neufs achevés qui ont été vendus ou loués. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement (les moyennes sur trois mois et sur douze mois font abstraction des chiffres du mois courant).

Le rapport *Actualités habitation* pour le marché de Toronto est publié mensuellement. Un abonnement annuel coûte 100 $, taxes en sus. Pour obtenir des renseignements ou pour commander des exemplaires de ce rapport, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de la région de l'Ontario (tél. : 1 800 493-0059).

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entre- posage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés.

MAY

MAI

Micromedia
ProQuest

20 Victoria Street
Toronto, Ontario M5C 2N8
Tel: (416) 362-5211
Toll free: 1-800-387-2689
Fax: (416) 362-6161

ACTUALITÉS HABITATION

Toronto

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Mises en chantier : *L'activité rebondit dans la RMR de Toronto*

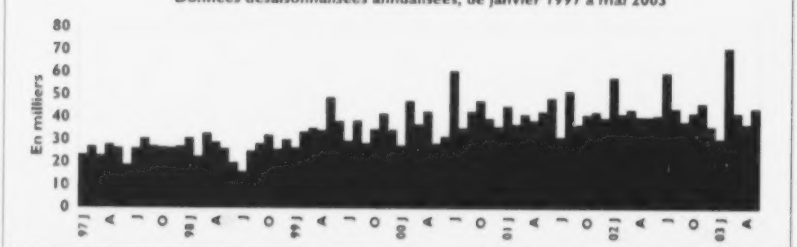
MAI 2003

- En mai, dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto, la construction résidentielle s'est redressée tant sur le marché des logements individuels que sur celui des collectifs. En effet, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier a grimpé de 18,8 %, passant de 36 800, en avril, à 43 700, en mai.
- Toujours en données désaisonnalisées annualisées (DDA), les mises en chantier de maisons individuelles ont augmenté de 5,1 % en mai pour se chiffrer à 20 800 – un sommet sans précédent cette année –, comparativement à 19 800 en avril. Dans le segment des collectifs, qui subit de grandes variations, les mises en chantier ont bondi de 34,7 %, montant à 22 900 après s'être établies à 17 000 le mois précédent. Si l'on examine les chiffres réels, on constate que 3 899 logements ont été commencés en mai dans la RMR de Toronto, ce qui représente une progression de 9,7 % par rapport au mois correspondant de 2002.
- La construction résidentielle est intense depuis le début de l'année. Grâce aux conditions serrées observées sur les marchés de la revente, à la forte migration et à la faiblesse des stocks de logements invendus, elle se situe près des niveaux impressionnants enregistrés l'an passé à la même période. Le segment des maisons individuelles, plus chères, affiche un recul par rapport à 2002, alors que celui des logements collectifs est en tête, stimulé par une hausse considérable des mises en chantier d'habitations en copropriété.
- Le nombre record de ventes de logements neufs conclues l'an dernier continuera de soutenir la construction résidentielle au troisième trimestre. La détente des marchés de l'existant devrait ralentir le rythme de production sur le marché du neuf vers la fin de l'année et au début de 2004.
- À l'échelle nationale, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier a diminué de 4,7 %. Il est passé de 207 700 (chiffre révisé), en avril, à 198 800, en mai. Dans les centres urbains de l'Ontario, il a augmenté de 0,7 %, s'établissant à 71 600. Dans les autres régions du Canada, sauf dans les provinces atlantiques et au Québec, l'activité s'est affaiblie en mai dans le secteur de la construction résidentielle.

SOMMAIRE

1 Mises en chantier
2 Indicateurs économiques
2 Marché de la revente
4 Ventes de logements neufs
5 Tableaux des mises en chantier
8 Définitions

Mises en chantier, RMR de Toronto
Données désaisonnalisées annualisées, de janvier 1997 à mai 2003



SCHL Toronto, Analyse de marché
Ted Tsiakopoulos
Tél. : (416) 218-3407
ttsiako@cmhc-schl.gc.ca
Erica McLerie
Tél. : (416) 218-3318
emclerie@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Indicateurs économiques : *La croissance de l'IPC continue de ralentir*

- Le taux d'escompte de la Banque du Canada est demeuré inchangé en mai, se situant à 3,50 %. Selon la Banque, plusieurs facteurs modéreront la demande de produits et services canadiens, notamment la faiblesse continue de l'économie aux États-Unis et ailleurs dans le monde ainsi que les inquiétudes quant aux répercussions économiques du syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS) et de la maladie de la vache folle. On peut donc s'attendre à un deuxième trimestre lent.
- Le taux hypothécaire moyen des prêts d'une durée de trois ans est descendu de 5,97 %, en avril, à 5,71 %, en mai. Il continue de rester bas en comparaison des niveaux historiques.
- En mai, les mensualités se rapportant à un prêt hypothécaire de 100 000 $, contracté pour une période de trois ans et amorti sur 25 ans, se sont fixées à 623 $, alors qu'elles s'élevaient à 664 $ un an plus tôt.
- Toujours en mai, l'emploi à Toronto s'est replié pour la première fois en neuf mois. Le nombre désaisonnalisé de postes a reculé de 5 000, principalement en raison d'une baisse dans le secteur manufacturier. Bien que l'emploi se soit redressé dans le secteur des services, le SRAS continue d'avoir des répercussions sur les industries du voyage et du tourisme.
- À Toronto, l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) a affiché une ascension de 3,8 % sur un an en avril, grâce à la vitalité du marché de l'habitation et à l'accroissement des prix dans le secteur de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et les terrains.
- Selon le dernier Indice des prix à la consommation (IPC), les prix à la consommation à Toronto ont régressé de 0,1 % en mai par rapport à avril, mais ils se sont alourdis de 2,8 % en glissement annuel. À l'échelle nationale, l'IPC a gagné 0,1 % en mai grâce à la montée du prix de l'électricité, après avoir subi une perte de 0,7 % en avril. La hausse des prix sur douze mois a ralenti, pour se chiffrer à 2,9 %. Si l'IPC a progressé de manière moins marquée en mai, c'est principalement parce que les prix de l'énergie ont crû plus lentement. Toutefois, l'IPCX, qui ne tient pas compte des huit composantes les plus instables, a avancé de 2,3 % en mai.

Marché de la revente : *Les ventes de logements existants dépassent le cap des 8 000*

- Malgré les problèmes que posent le SRAS dans la région de Toronto, les ventes de logements existants sont demeurées fortes. En effet, par rapport à avril, leur nombre désaisonnalisé annualisé a augmenté de 5,4 % pour atteindre 74 600 en mai. Ce n'est que la troisième fois qu'il se vend plus de 8 000 habitations existantes au

Suite à la page 3

Tableau 1 - Indicateurs économiques

	Taux d'intérêt et taux de change			IPC d'ensemble	IPLN	Taux d'emploi	Taux de chômage
	Taux d'escompte	Taux hyp. trois ans	Taux de change ($ CAN / $ US)	Toronto 1992=100	Toronto 1992=100	(%) Toronto	(%) Toronto
2001							
Juin	4,75	7,10	65,67	118,6	109,3	65,3	6,0
Juillet	4,50	7,10	65,04	118,5	109,4	65,5	6,2
Août	4,25	7,04	64,67	118,4	109,6	65,5	6,4
Septembre	3,75	6,64	63,32	118,7	109,7	65,3	6,5
Octobre	3,00	6,16	63,02	118,5	109,7	65,0	6,6
Novembre	2,50	5,64	63,19	118,0	110,1	64,8	6,6
Décembre	2,50	5,64	62,70	118,1	110,1	64,9	6,8
2002							
Janvier	2,25	5,60	62,80	117,8	110,3	65,1	7,1
Février	2,25	5,61	62,18	118,8	111,4	65,2	7,0
Mars	2,25	5,97	62,75	120,1	111,4	65,3	6,9
Avril	2,50	6,35	63,96	120,0	112,0	65,2	6,9
Mai	2,50	6,40	65,16	120,0	112,6	65,0	7,1
Juin	2,75	6,40	65,76	120,5	112,6	64,6	7,3
Juillet	3,00	6,33	63,12	120,9	112,9	64,3	7,4
Août	3,00	6,02	64,12	121,6	113,4	64,1	7,8
Septembre	3,00	5,92	63,41	121,0	113,5	64,2	8,0
Octobre	3,00	5,90	64,20	121,7	114,2	64,5	8,1
Novembre	3,00	5,83	63,54	122,1	114,9	64,8	7,5
Décembre	3,00	5,81	64,60	122,2	115,1	65,0	7,1
2003							
Janvier	3,00	5,79	65,32	123,2	115,2	65,1	7,0
Février	3,00	5,81	66,88	124,1	115,8	65,2	7,1
Mars	3,25	5,84	67,98	124,3	115,9	65,2	7,2
Avril	3,50	5,97	68,59	123,5	116,3	65,2	7,3
Mai	3,50	5,71	72,12	123,4		65,0	7,6

cours d'un seul mois. La faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires et le choix accru d'inscriptions continuent d'alimenter l'activité sur le marché de la revente.

- Le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions est monté à 10 886 en mai. Pour la période allant de janvier à mai, il affiche une hausse de 13,8 % par rapport à l'an dernier.
- Le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé est descendu à 57,1 % en mai. Comme le nombre de nouvelles inscriptions augmente plus rapidement que le nombre de ventes, le marché de l'existant sera plus équilibré cette année, surtout dans les quartiers centraux.
- En mai toujours, le prix de revente moyen – tant réel que désaisonnalisé – a progressé, renversant ainsi la tendance au ralentissement observée en glissement annuel. L'accroissement du nombre de nouvelles inscriptions n'a pas eu pour effet d'atténuer

Suite à la page 4

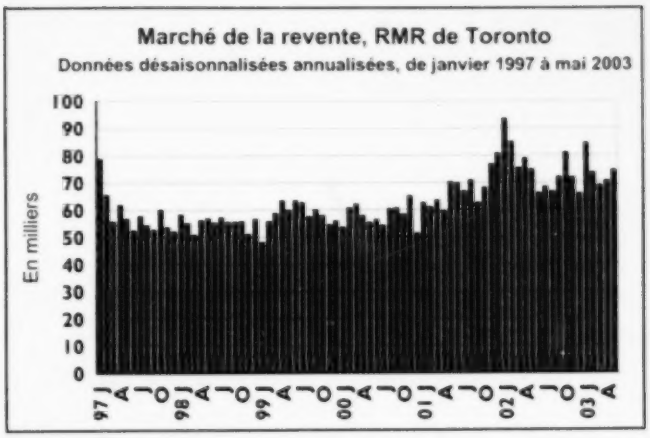


Tableau 2 - Marché de la revente, Chambre immobiliere de Toronto

	Nombre de ventes	Ventes DDA	Nombre d'inscriptions	Inscriptions DDA	Rapport ventes-inscriptions (%)	Rapport ventes-inscriptions DDA	Prix moyen ($)	Prix median ($)
2001								
Juin	7 176	71 900	9 171	8 236	78,2	72,7	258 797 $	220 000 $
Juillet	5 807	69 100	7 633	8 183	76,1	70,3	250 095 $	220 000 $
Août	5 845	72 500	8 018	8 688	72,9	69,5	247 472 $	219 000 $
Septembre	5 021	62 000	8 584	8 312	58,5	62,2	245 530 $	216 000 $
Octobre	5 402	67 600	8 665	9 051	62,3	62,2	251 479 $	222 000 $
Novembre	5 759	75 600	7 413	9 426	77,7	66,8	257 947 $	224 000 $
Décembre	4 762	87 000	4 214	9 047	113,0	80,2	255,584 $	223 945 $
2002								
Janvier	4 869	93 600	8 369	9 169	58,2	85,1	262 919 $	227 500 $
Février	6 866	85 100	9 552	8 962	71,9	79,1	270 883 $	234 000 $
Mars	7 602	75 600	11 330	8 934	67,1	70,5	274 874 $	237 000 $
Avril	8 181	79 100	11 921	9 441	68,6	69,8	277 664 $	238 000 $
Mai	8 042	74 900	11 894	9 270	67,6	67,3	278 323 $	240 000 $
Juin	6 627	66 300	8 909	7 991	74,4	69,2	278 638 $	239 000 $
Juillet	5 727	68 700	8 666	9 356	66,1	61,2	274 348 $	237 000 $
Août	5 418	67 000	8 255	8 913	65,6	62,7	266 154 $	237 000 $
Septembre	5 846	72 200	9 614	9 334	60,8	64,5	282 765 $	245 000 $
Octobre	6 455	81 200	9 790	10 262	65,9	66,0	279 771 $	245 000 $
Novembre	5 537	72 000	7 328	9 253	75,6	64,8	285 323 $	242 000 $
Décembre	3 589	66 100	4 169	8 989	86,1	61,2	275 002 $	239 900 $
TOTAL	**74 759**		**109 797**		**68,1**		**275 371 $**	
2003								
Janvier	4 403	84 700	10 033	11 025	43,9	64,0	281 292 $	243 800 $
Février	5 965	73 800	10 631	9 973	56,1	61,7	289 954 $	248 500 $
Mars	6 986	69 200	12 842	10 096	54,4	57,1	290 185 $	252 500 $
Avril	7 307	70 800	12 847	10 220	56,9	57,8	292 783 $	253 000 $
Mai	8 025	74 600	14 032	10 886	57,2	57,1	298 451 $	256 100 $

Source : Chambre immobiliere de Toronto

Tableau 2A - Prix de revente moyen des maison des maisons individuelles, RMR de Toronto

RÉGION	Mai 2002	Mai 2003	Variation en %	CUMUL 2002	CUMUL 2003	Variation en %
Ajax, Pickering, Uxbridge	281 009 $	275 552 $	-1,9	267 992 $	275 598 $	2,8
Brampton, Caledon	274 877 $	298 594 $	8,6	267 826 $	288 117 $	7,6
Toronto	406 115 $	439 473 $	8,2	410 368 $	430 207 $	4,8
Mississauga	349 611 $	367 235 $	5,0	336 996 $	367 382 $	9,0
Oakville, Milton, Halton Hills	326 830 $	336 032 $	2,8	317 406 $	334 877 $	5,5
Région de York	359 628 $	383 387 4	6,6	369 730 $	392 349 $	6,1
RMR de Toronto	**355 358 4**	**381 205 $**	**7,3**	**354 554 $**	**376 513 $**	**6,2**

Source : Chambre immobiliere de Toronto

les pressions à la hausse sur les prix, contrairement à ce qui s'est produit en mars et en avril.

- Dans la RMR de Toronto, le prix moyen des maisons individuelles a crû de 7,3 % par rapport à mai 2002, pour atteindre 381 205 $. Celui des appartements en copropriété s'est élevé de 4,5 %, se chiffrant à 217 200 $. Les pressions s'exerçant sur le prix des copropriétés s'adoucissent à mesure que l'offre s'améliore.

Ventes de logements neufs : *C'est en mai que les ventes de logements neufs ont été les plus nombreuses jusqu'à présent cette année*

- Le nombre désaisonnalisé annualisé de transactions sur le marché du neuf a bondi de 42,8 % pour se fixer à 47 400 en mai, contre 33 200 (chiffre révisé) en avril.
- Dans l'agglomération de Toronto, le nombre réel de ventes de logements neufs s'est établi à 4 312 en mai. Il s'agit d'une régression de 15 % par rapport au nombre record enregistré en mai 2002. D'une année à l'autre, les ventes ont progressé dans tous les secteurs de l'agglomération, sauf dans la région de Peel et dans la ville de Toronto.
- Pour la période allant de janvier à mai, les ventes d'habitations neuves ont fléchi de 36,8 %, retournant ainsi à un niveau plus facile à tenir que le niveau record observé l'an dernier. Grâce à la maigreur persistante des stocks d'habitations neuves, à la faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires et à la vitalité des marchés de la revente, la demande d'habitations neuves demeurera vive.
- Dans la catégorie des bâtiments de faible hauteur, le nombre réel de ventes de logements s'est établi à 3 394, accusant un repli de 2,2 % en regard de mai 2002. Dans la catégorie des bâtiments de grande hauteur, il s'est fixé à 918, affichant un recul de 42,8 %. L'essoufflement du marché locatif, l'expansion de l'offre de

Suite à la page 5

Tableau 3 - Vente de logements neufs, aggl. de Toronto, 2002-2003

	IMMEUBLE BAS		IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR		TOTAL		VARIATION EN %	DDA	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002-2003	2002	2003
Janvier	3 827	2 297	948	640	4 775	2 937	-38,5	67 600	41 500
Février	4 626	2 586	1 780	932	6 406	3 518	-45,1	71 500	39 100
Mars	4 648	2 810	1 963	797	6 611	3 607	-45,4	63 000	34 300
Avril	3 795	2 654	1 496	767	5 291	3 421	-35,3	51 100	33 200
Mai	3 469	3 394	1 604	918	5 073	4 312	-15,0	55 500	47 400
Juin	2 892		1 354		4 246			50 300	
Juillet	2 539		985		3 524			49 000	
Août	2 358		1 038		3 396			47 500	
Septembre	2 752		1 180		3 932			49 400	
Octobre	2 891		1 509		4 400			47 800	
Novembre	2 745		1 167		3 912			46 800	
Décembre	2 010		640		2 650			46 400	
TOTAL	38 552	13 741	15 664	3 152	54 216	17 795			

SOURCES : Greater Toronto Home Builders' Association, New Homes Sales Report, préparé par Realnet Canada; SCHL **Tous les chiffres sont corrigés mensuellement

Tableau 4 - Prix moyen des maisons individuelles écoulées, RMR de Toronto

RÉGION	Mai 2002	Mai 2003	Variation en %	CUMUL 2002	CUMUL 2003	Variation en %
Ajax, Pickering, Uxbridge	318 972 $	310 303 $	-2,7	296 100 $	313 462 $	5,9
Brampton, Caledon	258 858 $	281 132 $	8,6	240 016 $	254 776 $	6,1
Toronto	553 869 $	509 683 $	-8,0	507 475 $	491 248 $	-3,2
Mississauga	313 904 $	332 902 $	6,1	322 189 $	335 778 $	4,2
Oakville, Milton, Halton Hills	310 577 $	304 555 $	-1,9	305 691 $	320 564 $	4,9
Région de York	314 672 $	349 200 $	11,0	319 935 $	335 833 $	5,0
RMR de Toronto	**309 161 $**	**343 094 $**	**11,0**	**312 991 $**	**333 995 $**	**6,7**

Source : SCHL

Tableau 4A - Logements individuels écoulés, selon la fourchette de prix

MAI	FOURCHETTES DE PRIX							
RÉGION	<150 000 $	150 000 $ - 199 999 $	200 000 $ - 249 999 $	250 000- $ 299 999 $	300 000 $ - 349 999 $	350 000 $ - 399 999 $	400 000 $ et +	TOTAL
Ajax, Pickering, Uxbridge	0	3	28	32	30	13	17	123
Brampton, Caledon	0	2	13	41	26	4	0	86
Toronto	0	0	22	39	5	4	56	126
Mississauga	0	2	32	107	58	39	43	281
Oakville, Milton, Halton Hills	1	9	34	61	48	15	11	179
Région de York	0	6	27	66	128	132	57	416
RMR de Toronto	**1**	**40**	**165**	**353**	**296**	**207**	**185**	**1 247**

Source : SCHL

Tableau 5 - Sommaire de la construction résidentielle
RMR de Toronto - Mai 2003

	PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		PRIVÉ		LOC VIAGÈRE		TOTAL
	INDIV.	JUM.	RANGÉE	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	GLOBAL
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Mai 2003	3 751	1 096	634	104	1 509	52	375	0	0	7 521
Mai 2002	2 938	754	881	352	2 002	0	53	0	0	6 980
MISES EN CHANTIER										
Mai 2003	2 004	507	408	162	649	0	169	0	0	3 899
Mai 2002	2 254	486	415	167	228	0	5	0	0	3 555
Variation en %	-11,1	4,3	-1,7	-3,0	184,6	nd	3 280,0	nd	nd	9,7
Cumul 2003	6 791	1 695	1 481	447	5 842	0	836	0	0	17 092
Cumul 2002	7 834	2 338	1 553	645	4 255	135	262	0	84	17 106
Variation en %	-13,3	-27,5	-4,6	-30,7	37,3	-100,0	219,1	nd	-100,0	-0,1
EN CONSTRUCTION										
Mai 2003	9 836	2 357	2 415	836	17 294	63	1 383	0	144	34 328
Mai 2002	8 835	2 530	2 434	945	19 130	135	943	0	161	35 113
LOG. ACHEVÉS										
Mai 2003	1 248	198	194	66	1 106	36	188	0	0	3 036
Mai 2002	1 690	430	154	191	872	0	3	0	0	3 340
Variation en %	-26,2	-54,0	26,0	-65,4	26,8	nd	6 166,7	nd	nd	-9,1
Cumul 2003	6 700	1 472	1 419	497	5 217	100	418	0	0	15 823
Cumul 2002	6 871	2 208	1 090	709	5 296	143	43	0	0	16 360
Variation en %	-2,5	-33,3	30,2	-29,9	-1,5	-30,1	872,1	nd	nd	-3,3
ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Mai 2003	417	189	60	35	448	93	427	0	5	1 674
Mai 2002	423	259	202	150	208	52	38	0	4	1 336
OFFRE TOTALE										
Mai 2003	14 004	3 642	3 109	975	19 251	208	2 185	0	149	43 523
Mai 2002	12 196	3 543	3 517	1 447	21 340	187	1 034	0	165	43 429
LOG. ÉCOULÉS										
Mai 2003	1 247	246	207	66	1 061	15	239	0	0	3 081
Moyenne sur trois mois	1 386	329	267	144	1 097	1	33	0	0	3 257
Moyenne sur douze mois	1 709	418	365	142	1 024	18	36	0	6	3 718

Source : SCHL

copropriétés existantes et la diminution du nombre de nouveaux ensembles inaugurés ont eu pour effet d'affaiblir la demande de copropriétés neuves.

- En mai, la ville de Toronto s'est classée au premier rang, avec 932 ventes de logements neufs; viennent ensuite Brampton (800), Markham (396), Mississauga (293) et Richmond Hill (292). Par ailleurs, 74,1 % des ventes de logements situés dans des bâtiments de grande hauteur ont été conclues à Toronto. Brampton, Markham, Mississauga et Richmond Hill étaient en tête pour les ventes de logements dans la catégorie des bâtiments de faible hauteur.

Conférences sur les perspectives du marché de l'habitation 2003

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est fier d'annoncer la tenue de ses conférences sur les perspectives du marché de l'habitation, édition 2003. Ces conférences sont les plus connues et les plus importantes qui traitent du marché de l'habitation en Ontario. Pour en savoir davantage ou pour vous inscrire, composez le 1 800 668-2642.

Ville	Date	Endroit
Thunder Bay	7 octobre	Valhalla Inn
St. Catharines	9 octobre	White Oaks
Hamilton	16 octobre	Sheraton Hotel
Kitchener	21 octobre	Waterloo Inn
Ottawa	23 octobre	Centre des congrès d'Ottawa
Sudbury	28 octobre	Science North
London	30 octobre	Four Points Sheraton
Windsor	6 novembre	The Caboto Club

Tableau 6A - Mises en chantier dans la RMR de Toronto, mois courant

	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOTAL		
	Mai		Variation	Mai		Variation	Mai		Variation
	2002	2003	en %	2002	2003	en %	2002	2003	en %
Agglomération de Toronto	**2 453**	**2 372**	**-3,3**	**1 423**	**1 994**	**40,1**	**3 876**	**4 366**	**12,6**
RMR de Toronto	**2 254**	**2 004**	**-11,1**	**1 301**	**1 895**	**45,7**	**3 555**	**3 899**	**9,7**
Ville de Toronto	**132**	**117**	**-11,4**	**251**	**866**	**245,0**	**383**	**983**	**156,7**
Toronto	15	13	-13,3	220	328	49,1	235	341	45,1
East York	12	6	-50,0	0	0	nd	12	6	-50,0
Etobicoke	10	16	60,0	0	195	nd	10	211	2 010,0
North York	58	42	-27,6	27	11	-59,3	85	53	-37,6
Scarborough	34	40	17,6	4	328	8 100,0	38	368	868,4
York	3	0	-100,0	0	4	nd	3	4	33,3
Région de York	**643**	**573**	**-10,9**	**211**	**383**	**81,5**	**854**	**956**	**11,9**
Aurora	9	36	300,0	0	0	nd	9	36	300,0
East Gwillimbury	1	2	100,0	0	0	nd	1	2	100,0
Georgina Township	12	15	25,0	0	20	nd	12	35	191,7
King Township	9	9	0,0	0	11	nd	9	20	122,2
Markham	209	87	-58,4	4	190	4 650,0	213	277	30,0
Newmarket	20	33	65,0	0	20	nd	20	53	165,0
Richmond Hill	116	105	-9,5	35	60	71,4	151	165	9,3
Vaughan	256	261	2,0	172	82	-52,3	428	343	-19,9
Whitchurch-Stouffville	11	25	127,3	0	0	nd	11	25	127,3
Région de Peel	**897**	**893**	**-0,4**	**515**	**492**	**-4,5**	**1 412**	**1 385**	**-1,9**
Brampton	531	612	15,3	138	124	-10,1	669	736	10,0
Caledon	41	29	-29,3	6	34	466,7	47	63	34,0
Mississauga	325	252	-22,5	371	334	-10,0	696	586	-15,8
Région de Halton	**364**	**270**	**-25,8**	**249**	**182**	**-26,9**	**613**	**452**	**-26,3**
Burlington	25	30	20,0	71	55	-22,5	96	85	-11,5
Halton Hills	19	26	36,8	0	0	nd	19	26	36,8
Milton	184	135	-26,6	62	94	51,6	246	229	-6,9
Oakville	136	79	-41,9	116	33	-71,6	252	112	-55,6
Région de Durham	**417**	**519**	**24,5**	**197**	**71**	**-64,0**	**614**	**590**	**-3,9**
Ajax	95	81	-14,7	115	0	-100,0	210	81	-61,4
Brock	0	0	nd	0	0	nd	0	0	nd
Clarington	68	109	60,3	30	0	-100,0	98	109	11,2
Oshawa	71	95	33,8	0	11	nd	71	106	49,3
Pickering	21	17	-19,0	16	27	68,8	37	44	18,9
Scugog	0	0	nd	0	0	nd	0	0	nd
Uxbridge	17	23	35,3	0	0	nd	17	23	35,3
Whitby	145	194	33,8	36	33	-8,3	181	227	25,4
Reste de la RMR de Toronto	**110**	**60**	**-45,5**	**15**	**0**	**-100,0**	**125**	**60**	**-52,0**
Bradford West Gwillimbury	82	34	-58,5	0	0	nd	82	34	-58,5
Canton de Mono	4	0	-100,0	0	0	nd	4	0	-100,0
New Tecumseth	6	0	-100,0	10	0	-100,0	16	0	-100,0
Orangeville	18	26	44,4	5	0	-100,0	23	26	13,0

Source : SCHL

Tableau 6B - Mises en chantier dans la RMR de Toronto, cumul annuel

	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOTAL		
	Janvier-Mai		Variation	Janvier-Mai		Variation	Janvier-Mai		Variation
	2002	2003	en %	2002	2003	en %	2002	2003	en %
Agglomération de Toronto	**9 036**	**7 970**	**-11,8**	**9 711**	**10 853**	**11,8**	**18 747**	**18 823**	**0,4**
RMR de Toronto	**7 834**	**6 791**	**-13,3**	**9 272**	**10 301**	**11,1**	**17 106**	**17 092**	**-0,1**
Ville de Toronto	**412**	**643**	**56,1**	**4 075**	**6 145**	**50,8**	**4 487**	**6 788**	**51,3**
Toronto	67	51	-23,9	1 761	2 537	44,1	1 828	2 588	41,6
East York	18	10	-44,4	240	2	-99,2	258	12	-95,3
Etobicoke	28	33	17,9	444	273	-38,5	472	306	-35,2
North York	170	126	-25,9	1 455	2 412	65,8	1 625	2 538	56,2
Scarborough	120	419	249,2	116	902	677,6	236	1 321	459,7
York	9	4	-55,6	59	19	-67,8	68	23	-66,2
Région de York	**3 003**	**2 501**	**-16,7**	**1 921**	**1 135**	**-40,9**	**4 924**	**3 636**	**-26,2**
Aurora	91	162	78,0	8	49	512,5	99	211	113,1
East Gwillimbury	19	5	-73,7	0	0	nd	19	5	-73,7
Georgina Township	113	64	-43,4	40	39	-2,5	153	103	-32,7
King Township	25	55	120,0	0	16	nd	25	71	184,0
Markham	1 169	941	-19,5	566	372	-34,3	1 735	1 313	-24,3
Newmarket	86	82	-4,7	99	39	-60,6	185	121	-34,6
Richmond Hill	445	415	-6,7	704	366	-48,0	1 149	781	-32,0
Vaughan	989	687	-30,5	504	254	-49,6	1 493	941	-37,0
Whitchurch-Stouffville	66	90	36,4	0	0	nd	66	90	36,4
Région de Peel	**2 761**	**2 231**	**-19,2**	**2 415**	**2 347**	**-2,8**	**5 176**	**4 578**	**-11,6**
Brampton	1 641	1 533	-6,6	522	738	41,4	2 163	2 271	5,0
Caledon	157	96	-38,9	8	52	550,0	165	148	-10,3
Mississauga	963	602	-37,5	1 885	1 557	-17,4	2 848	2 159	-24,2
Région de Halton	**1 343**	**1 062**	**-20,9**	**840**	**929**	**10,6**	**2 183**	**1 991**	**-8,8**
Burlington	203	159	-21,7	160	365	128,1	363	524	44,4
Halton Hills	108	217	100,9	54	9	-83,3	162	226	39,5
Milton	422	308	-27,0	258	282	9,3	680	590	-13,2
Oakville	610	378	-38,0	368	273	-25,8	978	651	-33,4
Région de Durham	**1 517**	**1 533**	**1,1**	**460**	**297**	**-35,4**	**1 977**	**1 830**	**-7,4**
Ajax	211	253	19,9	138	0	-100,0	349	253	-27,5
Brock	1	0	-100,0	0	0	nd	1	0	-100,0
Clarington	236	305	29,2	109	18	-83,5	345	323	-6,4
Oshawa	317	185	-41,6	18	35	94,4	335	220	-34,3
Pickering	58	32	-44,8	18	51	183,3	76	83	9,2
Scugog	58	16	-72,4	0	0	nd	58	16	-72,4
Uxbridge	60	55	-8,3	0	0	nd	60	55	-8,3
Whitby	576	687	19,3	177	193	9,0	753	880	16,9
Reste de la RMR de Toronto	**189**	**173**	**-8,5**	**25**	**59**	**136,0**	**214**	**232**	**8,4**
Bradford West Gwillimbury	82	60	-26,8	0	45	nd	82	105	28,0
Canton de Mono	5	2	-60,0	0	0	nd	5	2	-60,0
New Tecumseth	33	33	0,0	20	6	-70,0	53	39	-26,4
Orangeville	69	78	13,0	5	8	60,0	74	86	16,2

Source : SCHL

Tableau 7 - Mises en chantier au Canada, 2001-2003

	RÉGIONS URBAINES						AUTRES RÉGIONS	TOTAL	
	Log. indiv.	Variation en %	Log. coll.	Variation en %	Total	Variation en %	(Trimestre)	GLOBAL	Variation en %
2001									
Juin	76 700	9,1	82 800	32,1	159 500	19,9	20 600	180 100	17,3
Juillet	74 700	-2,6	54 300	-34,4	129 000	-19,1	19 200	148 200	-17,7
Août	79 700	6,7	66 700	22,8	146 400	13,5	19 200	165 600	11,7
Septembre	80 200	0,6	58 300	-12,6	138 500	-5,4	19 200	157 700	-4,8
Octobre	82 500	2,9	62 800	7,7	145 300	4,9	20 700	166 000	5,3
Novembre	86 800	5,2	62 200	-1,0	149 000	2,5	20 700	169 700	2,2
Décembre	90 000	3,7	70 300	13,0	160 300	7,6	20 700	181 000	6,7
2002									
Janvier	91 800	2,0	96 200	36,8	188 000	17,3	31 100	219 100	21,0
Février	100 200	9,2	61 000	-36,6	161 200	-14,3	31 100	192 300	-12,2
Mars	104 000	3,8	78 100	28,0	182 100	13,0	31 100	213 200	10,9
Avril	98 400	-5,4	62 100	-20,5	160 500	-11,9	24 600	185 100	-13,2
Mai	108 400	10,2	72 800	17,2	181 200	12,9	24 600	205 800	11,2
Juin	102 600	-5,4	75 600	3,8	178 200	-1,7	24 600	202 800	-1,5
Juillet	99 990	-2,6	76 000	0,5	175 900	-1,3	24 700	200 600	-1,1
Août	105 400	5,5	85 400	12,4	190 800	8,5	24 700	215 500	7,4
Septembre	105 100	-0,3	70 000	-18,0	175 100	-8,2	24 700	199 800	-7,3
Octobre	110 100	4,8	83 900	19,9	194 000	10,8	25 700	219 700	10,0
Novembre	104 800	-4,8	83 700	-0,2	188 500	-2,8	25 700	214 200	-2,5
Decémbre	105 800	1,0	69 200	-17,3	175 000	-7,2	25 700	200 700	-6,3
2003									
Janvier	97 800	-7,6	63 700	-7,9	161 500	-7,7	31 500	193 000	-3,8
Février	103 800	6,1	120 600	89,3	224 400	38,9	31 500	255 900	32,6
Mars	93 200	-10,2	95 700	-20,6	188 900	-15,8	31 500	220 400	-13,9
Avril	96 400	3,4	82 000	-14,3	178 400	-5 6	29 300	207 700	-5 8
Mai	94 100	-2,4	74 600	-9,0	168 700	-5,4	29 300	198 000	-4,7

DÉFINITIONS

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE désigne les logements pour lesquels un permis de construire a été délivré ou qui ont fait l'objet d'une approbation en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH), mais dont la construction n'a pas commencé.

MISES EN CHANTIER désigne les logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs d'habitation, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

LOGEMENTS EN CONSTRUCTION désigne le nombre de logements actuellement en construction, mais qui ne sont pas achevés. Ce chiffre comprend les logements mis en chantier durant le mois courant, moins les logements achevés au cours du même mois.

ACHÈVEMENTS
Dans le cas des maisons individuelles et jumelées, on considère que l'habitation est achevée lorsque 90 % ou plus des travaux ont été exécutés. Dans certains cas, on peut considérer qu'une habitation est achevée et prête à être occupée lorsqu'il ne reste plus que quelques travaux saisonniers à exécuter ou de légères infractions au *Code du bâtiment* à corriger.

Dans le cas des ensembles de maisons en rangée et d'appartements, on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % ou plus des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

LOG. ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS désigne les logements neufs achevés qui n'ont pas été vendus ni loués.

OFFRE TOTALE désigne l'offre totale de logements neufs, y compris les autorisations de construire, les logements en construction et les logements achevés et non écoulés.

LOGEMENTS ÉCOULÉS désigne les logements neufs achevés qui ont été vendus ou loués. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement (les moyennes sur trois mois et sur douze mois font abstraction des chiffres du mois courant).

Le rapport *Actualités habitation* pour le marché de Toronto est publié mensuellement. Un abonnement annuel coûte 100 $, taxes en sus. Pour obtenir des renseignements ou pour commander des exemplaires de ce rapport, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de la région de l'Ontario (tél. : 1 800 493-0059).

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entre- posage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés

JUNE

JUIN

Micromedia
ProQuest

20 Victoria Street
Toronto, Ontario M5C 2N8
Tel: (416) 362-5211
Toll free: 1-800-387-2689
Fax: (416) 362-6161

ACTUALITÉS HABITATION

Toronto

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

JUIN 2003

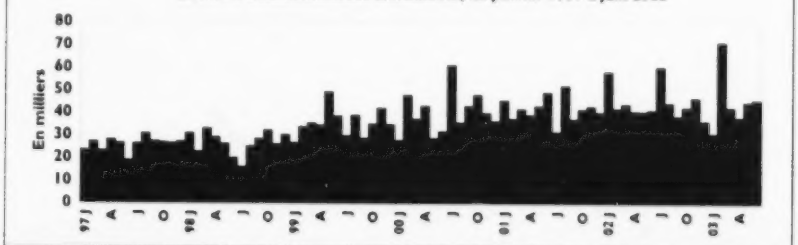
Mises en chantier : *Le nombre de mises en chantier en juin dans la RMR de Toronto est le deuxième en importance enregistré cette année*

- En juin, dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto, la construction de logements individuels et de collectifs est restée robuste pour un deuxième mois consécutif. Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier a monté de 2 %, passant de 44 000, en mai (chiffre révisé), à 44 900, en juin.
- Toujours en données désaisonnalisées annualisées (DDA), les mises en chantier de maisons individuelles ont augmenté de 4,3 % en juin pour se chiffrer à 21 900 – un sommet cette année –, comparativement à 21 000 en mai. Dans le segment des collectifs, caractérisé par de grandes variations, les mises en chantier sont demeurées au nombre de 23 000. En chiffres réels, 3 951 logements ont été commencés en juin dans la RMR de Toronto, ce qui représente une progression de 12,7 % par rapport à juin 2002.
- La construction résidentielle a été et continuera d'être soutenue par les bas taux d'intérêt, un marché de l'emploi stable, de faibles stocks de logements invendus et la mise en chantier d'un certain nombre d'ensembles de copropriétés. L'augmentation de la circulation aux endroits où il se construit des bâtiments résidentiels de faible hauteur laisser penser que l'activité restera intense tout au long de l'été. On prévoit une amélioration de l'équilibre sur le marché de la revente, une hausse du taux d'inoccupation des logements locatifs, une contraction de l'offre de terrains et un affaiblissement de la migration – tous des facteurs qui ralentiront le rythme de production plus tard cette année et durant une partie de 2004.
- Au premier semestre de 2003, les mises en chantier dans la RMR de Toronto se sont accrues de 2,1 % par rapport à la même période l'an dernier. Malgré l'expansion relative observée récemment, le segment des maisons individuelles – plus chères que les autres types d'habitations – a subi une baisse par rapport à 2002. Dans celui des logements collectifs, dominé par la construction d'appartements (copropriétés et logements locatifs d'initiative privée), l'activité se maintient à des niveaux supérieurs à ceux de 2002.
- À l'échelle nationale, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier a augmenté de 5,8 %, passant de 194 600 (chiffre révisé) en mai, à 205 900 en juin. Dans les régions urbaines de l'Ontario, ce nombre a grimpé de 11,8 %, pour atteindre 81 500. Dans toutes les autres régions du Canada, mis à part le Québec, l'activité s'est intensifiée en juin sur le marché de l'habitation.

SOMMAIRE

1 Mises en chantier
2 Indicateurs économiques
2 Marché de la revente
4 Ventes de logements neufs
5 Tableaux des mises en chantier
8 Définitions

Mises en chantier, RMR de Toronto
Données désaisonnalisées annualisées, de janvier 1997 à juin 2003



SCHL Toronto, Analyse de marché
Ted Tsiakopoulos
Tél. : (416) 218-3407
ttsiako@cmhc-schl.gc.ca
Erica McLerie
Tél. : (416) 218-3318
emclerie@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Indicateurs économiques : *Les pressions inflationnistes s'atténuent.*

- Le taux d'escompte de la Banque du Canada est demeuré inchangé en juin, se situant à 3,50 %. Le 15 juillet, il a été réduit de 25 points de base et fixé à 3,25 %. Selon la Banque, plusieurs facteurs inattendus ont eu des répercussions sur les perspectives inflationnistes et économiques au Canada. En effet, le taux d'inflation réel et le taux d'inflation prévu ont tous deux fléchi plus rapidement que ne le laissaient croire les prévisions, en raison du SRAS, de la maladie de la vache folle, de l'affaiblissement de la demande de produits canadiens et de l'appréciation rapide du dollar canadien par rapport à la devise américaine.
- Le taux hypothécaire moyen des prêts d'une durée de trois ans est descendu : de 5,71 %, en mai, il est passé à 5,20 %, en juin, son niveau le plus bas en plus de trente ans.
- En juin, les mensualités se rapportant à un prêt hypothécaire de 100 000 $, contracté pour une période de trois ans et amorti sur 25 ans, se sont fixées à 593 $, alors qu'elles étaient de 664 $ un an plus tôt.
- Toujours en juin, l'emploi à Toronto s'est replié pour le deuxième mois consécutif. Le nombre désaisonnalisé de postes a reculé de 4 100, tant du côté des emplois à temps plein que des emplois à temps partiel. Les secteurs des services, du commerce et de la construction ont montré des signes de vigueur, tandis que le secteur manufacturier et celui de la finance accusaient des pertes.
- À Toronto, l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) a affiché en mai un redressement de 4,4 % sur un an, grâce à la vitalité du marché de l'habitation et à la hausse des coûts dans le secteur de la construction, notamment ceux des matériaux et des terrains.
- Selon le dernier Indice des prix à la consommation (IPC), les prix à la consommation à Toronto ont progressé de 0,2 % entre mai et juin, et se sont alourdis de 2,7 % en glissement annuel. À l'échelle nationale, l'IPC a subi des pressions à la hausse; il a gagné 0,1 % en juin, grâce à la montée des prix du gaz naturel, de l'hébergement touristique et de l'essence. Sur douze mois, la hausse des prix a été de 2,6 %. Toutefois, l'IPCX, qui ne tient pas compte des huit composantes les plus instables, a progressé de 2,1 % en juin.

Marché de la revente : *On a relevé 8 033 ventes en juin – un record absolu pour ce mois de l'année*

- Le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes de logements existants a augmenté de 7,6 % en juin, pour atteindre 80 300 –

Suite à la page 3

Tableau 1 - Indicateurs économiques

	Taux d'intérêt et taux de change			IPC d'ensemble	IPLN	Taux d'emploi	Taux de chômage
	Taux d'escompte	Taux hyp. trois ans	Taux de change ($ US / $ CAN)	Toronto 1992=100	Toronto 1997=100	(%) Toronto	(%) Toronto
2001							
Juillet	4,50	7,10	65,04	118,5	110,7	65,5	6,2
Août	4,25	7,04	64,67	118,4	110,9	65,5	6,4
Septembre	3,75	6,64	63,32	118,7	111,0	65,3	6,5
Octobre	3,00	6,16	63,02	118,5	111,0	65,0	6,6
Novembre	2,50	5,64	63,19	118,0	111,4	64,8	6,6
Décembre	2,50	5,64	62,70	118,1	111,4	64,9	6,8
2002							
Janvier	2,25	5,60	62,80	117,8	111,6	65,1	7,1
Février	2,25	5,61	62,18	118,8	112,7	65,2	7,0
Mars	2,25	5,97	62,75	120,1	112,7	65,3	6,9
Avril	2,50	6,35	63,96	120,0	113,3	65,2	6,9
Mai	2,50	6,40	65,16	120,0	113,9	65,0	7,1
Juin	2,75	6,40	65,76	120,5	113,9	64,6	7,3
Juillet	3,00	6,33	63,12	120,9	114,2	64,3	7,4
Août	3,00	6,02	64,12	121,6	114,7	64,1	7,8
Septembre	3,00	5,92	63,41	121,0	114,8	64,2	8,0
Octobre	3,00	5,90	64,20	121,7	115,5	64,5	8,1
Novembre	3,00	5,83	63,54	122,1	116,2	64,8	7,5
Décembre	3,00	5,81	64,60	122,2	116,4	65,0	7,1
2003							
Janvier	3,00	5,79	65,32	123,2	116,5	65,1	7,0
Février	3,00	5,81	66,88	124,1	117,1	65,2	7,1
Mars	3,25	5,84	67,98	124,3	117,2	65,2	7,2
Avril	3,50	5,97	68,59	123,5	117,6	65,2	7,3
Mai	3,50	5,71	72,12	123,4	118,9	65,0	7,6
Juin	3,50	5,20	74,48	123,7		64,7	8,0

le meilleur résultat jamais enregistré pour un mois de juin. C'était le deuxième mois consécutif où il se vendait plus de 8 000 habitations existantes. La faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires et le nombre accru d'inscriptions continuent d'alimenter l'activité sur le marché de la revente.

- Le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions s'est élevé à 11 069 en juin. Au premier semestre, il a avancé de 17,4 % en regard de la période correspondante en 2002.
- Grâce aux ventes record enregistrées au cours du mois, le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé a rebondi en juin, pour se fixer à 60,5 %. C'est dans la banlieue de Toronto que le marché reste le plus tendu.
- En juin toujours, le prix de revente moyen – tant réel que désaisonnalisé – a reculé. Comme l'accroissement des nouvelles

Suite à la page 4

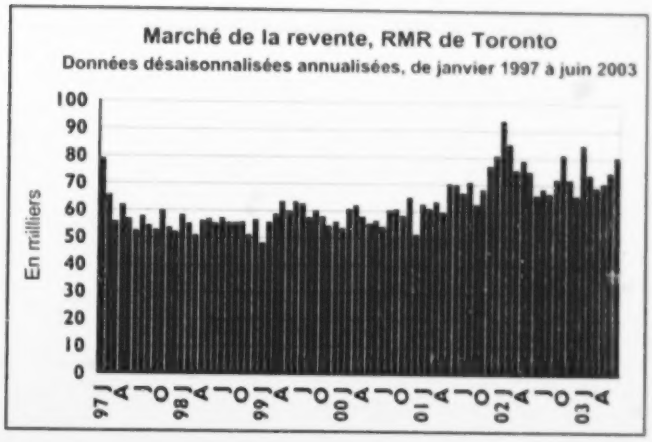


Tableau 2 - Marché de la revente, Chambre immobiliere de Toronto

	Nombre de ventes	Ventes DDA	Nombre d'inscriptions	Inscriptions DDA	Rapport ventes-inscriptions (%)	Rapport ventes-inscriptions DDA	Prix moyen ($)	Prix median ($)
2001								
Juillet	5 807	69 100	7 633	8 183	76,1	70,3	250 095 $	220 000 $
Août	5 845	72 500	8 018	8 688	72,9	69,5	247 472 $	219 000 $
Septembre	5 021	62 000	8 584	8 312	58,5	62,2	245 530 $	216 000 $
Octobre	5 402	67 600	8 665	9 051	62,3	62,2	251 479 $	222 000 $
Novembre	5 759	75 600	7 413	9 426	77,7	66,8	257 947 $	224 000 $
Décembre	4 762	87 000	4 214	9 047	113,0	80,2	255,584 $	223 945 $
2002								
Janvier	4 869	93 600	8 369	9 169	58,2	85,1	262 919 $	227 500 $
Février	6 866	85 100	9 552	8 962	71,9	79,1	270 883 $	234 000 $
Mars	7 602	75 600	11 330	8 934	67,1	70,5	274 874 $	237 000 $
Avril	8 181	79 100	11 921	9 441	68,6	69,8	277 664 $	238 000 $
Mai	8 042	74 900	11 894	9 270	67,6	67,3	278 323 $	240 000 $
Juin	6 627	66 300	8 909	7 991	74,4	69,2	278 638 $	239 000 $
Juillet	5 727	68 700	8 666	9 356	66,1	61,2	274 348 $	237 000 $
Août	5 418	67 000	8 255	8 913	65,6	62,7	266 154 $	237 000 $
Septembre	5 846	72 200	9 614	9 334	60,8	64,5	282 765 $	245 000 $
Octobre	6 455	81 200	9 790	10 262	65,9	66,0	279 771 $	245 000 $
Novembre	5 537	72 000	7 328	9 253	75,6	64,8	285 323 $	242 000 $
Décembre	3 589	66 100	4 169	8 989	86,1	61,2	275 002 $	239 900 $
TOTAL	**74 759**		**109 797**		**68,1**		**275 371 $**	
2003								
Janvier	4 403	84 700	10 033	11 025	43,9	64,0	281 292 $	243 800 $
Février	5 965	73 800	10 631	9 973	56,1	61,7	289 954 $	248 500 $
Mars	6 986	69 200	12 842	10 096	54,4	57,1	290 185 $	252 500 $
Avril	7 307	70 800	12 847	10 220	56,9	57,8	292 783 $	253 000 $
Mai	8 025	74 600	14 032	10 886	57,2	57,1	298 451 $	256 100 $
Juin	8 033	80 300	12 353	11 069	65,0	60,5	295 053 $	255 000 $

Source : Chambre immobiliere de Toronto

Tableau 2A - Prix de revente moyen des maison des maisons individuelles, RMR de Toronto

RÉGION	Juin 2002	Juin 2003	Variation en %	CUMUL 2002	CUMUL 2003	Variation en %
Ajax, Pickering, Uxbridge	264 686 $	281 464 $	6,3	267 520 $	276 818 $	3,5
Brampton, Caledon	273 894 $	298 382 $	8,9	268 773 $	290 315 $	8,0
Toronto	414 619 $	429 422 $	3,6	411 043 $	430 053 $	4,6
Mississauga	350 231 $	359 698 $	2,7	339 105 $	365 823 4	7,9
Oakville, Milton, Halton Hills	322 103 $	356 248 $	10,6	318 153 $	338 794 $	6,5
Région de York	355 351 $	395 181 $	11,2	367 356 $	392 915 $	7,0
RMR de Toronto	**359 161 $**	**378 589 $**	**5,4**	**355 280 $**	**376 928 $**	**6,1**

Source : Chambre immobiliere de Toronto

inscriptions a atténué les pressions à la hausse sur les prix, ceux-ci ont affiché une hausse en glissement annuel de seulement 5,8 % en juin 2003. Au même mois en 2002, la progression avait été de 7,6 %.

- Dans la RMR de Toronto, le prix moyen des maisons individuelles a crû de 5,4 % en juin par rapport à un an plus tôt, pour atteindre 378 589 $. Celui des appartements en copropriété s'est élevé d'un maigre 1,9 %, se chiffrant à 209 582 $, en raison de l'accroissement de l'offre, surtout dans le centre-ville de Toronto.

Ventes de logements neufs : *Meilleures ventes de logements neufs à ce jour pour un mois de juin*

- Le nombre désaisonnalisé annualisé de transactions sur le marché du neuf a monté de 4,8 % pour se fixer à 50 700 en juin, contre 48 400 (chiffre révisé) en mai.
- Dans l'agglomération de Toronto, le nombre réel de ventes de logements neufs s'est établi à 4 279 en juin, soit le meilleur résultat pour un mois de juin depuis que l'on tient des statistiques à ce sujet. Pour la première fois en 2003, les ventes de logements neufs ont augmenté sur un an, en hausse de 0,8 % comparativement à juin 2002. Au cours de la même période, les ventes ont progressé dans tous les secteurs de l'agglomération, sauf dans la région de Peel et dans la ville de Toronto.
- Au premier semestre de 2003, les ventes d'habitations neuves ont fléchi de 31,8 %, retournant ainsi à un niveau plus facile à tenir que celui – sans précédent – observé l'an dernier. Grâce aux stocks d'habitations neuves toujours faibles, aux taux hypothécaires exceptionnellement bas et à la vitalité du marché de la revente, la demande d'habitations neuves demeurera vive.

Suite à la page 5

Tableau 3 - Vente de logements neufs, aggl. de Toronto, 2002-2003

	IMMEUBLE BAS		IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR		TOTAL		VARIATION EN %	DDA	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002-2003	2002	2003
Janvier	3 827	2 285	948	636	4 775	2 921	-38,8	67 600	41 200
Février	4 626	2 559	1 780	929	6 406	3 488	-45,6	71 500	38 800
Mars	4 648	2 821	1 963	793	6 611	3 614	-45,3	63 000	34 400
Avril	3 795	2 615	1 496	765	5 291	3 380	-36,1	51 100	32 800
Mai	3 469	3 358	1 604	1 047	5 073	4 405	-13,2	55 500	48 400
Juin	2 892	2 885	1 354	1 394	4 246	4 279	0,8	50 300	50 700
Juillet	2 538		981		3 519			49 000	
Août	2 360		1 036		3 396			47 500	
Septembre	2 752		1 180		3 932			49 400	
Octobre	2 891		1 508		4 399			47 800	
Novembre	2 743		1 166		3 909			46 800	
Décembre	2 003		641		2 644			46 300	
TOTAL	38 544	16 523	15 657	5 564	54 201	22 087			

SOURCES : Greater Toronto Home Builders' Association, New Homes Sales Report, préparé par Realnet Canada; SCHL **Tous les chiffres sont corrigés mensuellement

Tableau 4 - Prix moyen des maisons individuelles écoulées, RMR de Toronto

RÉGION	Juin 2002	Juin 2003	Variation en %	CUMUL 2002	CUMUL 2003	Variation en %
Ajax, Pickering, Uxbridge	266 752 $	328 559 $	23,2	290 842 $	315 384 $	8,4
Brampton, Caledon	263 456 $	282 456 $	7,2	243 502 $	257 870 $	5,9
Toronto	575 577 $	465 745 $	-19,1	516 533 $	485 059 $	-6,1
Mississauga	306 304 $	312 721 $	2,1	319 911 $	332 984 $	4,1
Oakville, Milton, Halton Hills	306 824 $	305 102 $	-0,6	306 009 $	317 053 $	3,6
Région de York	334 038 $	349 323 $	4,6	322 373 $	338 500 $	5,0
RMR de Toronto	**322 832 $**	**343 513 $**	**6,4**	**314 680 $**	**335 719 $**	**6,7**

Source : SCHL

Tableau 4A - Logements individuels écoulés, selon la fourchette de prix

JUIN	FOURCHETTES DE PRIX							
RÉGION	<150 000 $	150 000 $ - 199 999 $	200 000 $ - 249 999 $	250 000- $ 299 999 $	300 000 $ - 349 999 $	350 000 $ - 399 999 $	400 000 $ et +	TOTAL
Ajax, Pickering, Uxbridge	0	1	16	10	9	9	18	63
Brampton, Caledon	0	5	14	55	33	1	5	113
Toronto	0	0	1	53	61	33	75	223
Mississauga	0	1	17	72	28	14	15	147
Oakville, Milton, Halton Hills	0	3	47	125	72	18	25	290
Région de York	0	5	32	153	240	93	102	625
RMR de Toronto	**8**	**42**	**133**	**472**	**445**	**168**	**240**	**1 508**

Source : SCHL

Tableau 5 - Sommaire de la construction résidentielle
RMR de Toronto - Juin 2003

	PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		PRIVÉ		LOC. VIAGÈRE		TOTAL
	INDIV	JUM.	RANGÉE	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	GLOBAL
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Juin 2003	3 359	1 066	622	168	1 135	0	948	0	0	7 298
Juin 2002	3 387	945	747	300	2 002	13	54	0	0	7 448
MISES EN CHANTIER										
Juin 2003	2 160	478	190	93	780	52	198	0	0	3 951
Juin 2002	2 256	420	564	143	0	0	122	0	0	3 505
Variation en %	-4,3	13,8	-66,3	-35,0	nd	nd	62,3	nd	nd	12,7
Cumul 2003	8 951	2 173	1 671	540	6 622	52	1 034	0	0	21 043
Cumul 2002	10 090	2 758	2 117	788	4 255	135	384	0	84	20 611
Variation en %	-11,3	-21,2	-21,1	-31,5	55,6	-61,5	169,3	nd	-100,0	2,1
EN CONSTRUCTION										
Juin 2003	10 486	2 531	2 342	885	17 273	104	1 527	0	144	35 292
Juin 2002	9 683	2 482	2 593	972	18 455	135	1 065	0	161	35 546
LOG. ACHEVÉS										
Juin 2003	1 509	304	247	60	800	11	54	0	0	2 985
Juin 2002	1 394	478	405	116	669	0	0	0	0	3 062
Variation en %	8,2	-36,4	-39,0	-48,3	19,6	nd	nd	nd	nd	-2,5
Cumul 2003	8 209	1 776	1 666	557	6 017	111	472	0	0	18 808
Cumul 2002	8 265	2 686	1 495	825	5 965	143	43	0	0	19 422
Variation en %	-0,7	-33,9	11,4	-32,5	0,9	-22,4	997,7	nd	nd	-3,2
ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Juin 2003	416	205	67	27	385	53	412	0	5	1 570
Juin 2002	403	276	261	171	211	1	38	0	0	1 361
OFFRE TOTALE										
Juin 2003	14 261	3 802	3 031	1 080	18 793	157	2 887	0	149	44 160
Juin 2002	13 473	3 703	3 601	1 443	20 668	149	1 157	0	161	44 355
LOG. ÉCOULÉS										
Juin 2003	1 508	288	240	68	863	51	69	0	0	3 087
Moyenne sur trois mois	1 322	273	274	133	1 163	6	103	0	0	3 274
Moyenne sur douze mois	1 674	403	364	136	1 041	17	56	0	6	3 697

Source : SCHL

- Dans la catégorie des bâtiments de faible hauteur, le nombre réel de ventes de logements, presque inchangé, a accusé un repli de seulement 0,2 % en regard de juin 2002, pour s'établir à 2 885. Dans la catégorie des bâtiments de grande hauteur, il s'est fixé à 1 394, affichant un redressement de 3 %. Cette hausse s'explique en partie par l'inauguration de plusieurs nouveaux ensembles cette année; la demande de logements situés dans des bâtiments de grande hauteur n'avait pas été aussi forte depuis le début de l'année.
- En juin, c'est la ville de Toronto qui a enregistré le plus grand nombre de ventes de logements neufs (1 173); viennent ensuite Brampton (590), Vaughan (396), Mississauga (323), Richmond Hill (283) et Markham (279). Par ailleurs, 70,9 % des ventes de logements situés dans des bâtiments de grande hauteur ont été conclues dans la ville de Toronto. Brampton, Markham, Richmond Hill et Mississauga étaient en tête pour les ventes de logements dans la catégorie des bâtiments de faible hauteur.

Conférences sur les perspectives du marché de l'habitation 2003

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est fier d'annoncer la tenue de ses conférences sur les perspectives du marché de l'habitation, édition 2003. Ces conférences sont les plus connues et les plus importantes qui traitent du marché de l'habitation en Ontario. Pour en savoir davantage ou pour vous inscrire, composez le 1 800 668-2642.

Ville	Date	Endroit
Thunder Bay	7 octobre	Valhalla Inn
St. Catharines	9 octobre	White Oaks
Hamilton	16 octobre	Sheraton Hotel
Kitchener	21 octobre	Waterloo Inn
Ottawa	23 octobre	Centre des congrès d'Ottawa
Sudbury	28 octobre	Science North
London	30 octobre	Four Points Sheraton
Windsor	6 novembre	The Caboto Club

Tableau 6A - Mises en chantier dans la RMR de Toronto, mois courant

	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOTAL		
	Juin		Variation	Juin		Variation	Juin		Variation
	2002	2003	en %	2002	2003	en %	2002	2003	en %
Agglomération de Toronto	**2 638**	**2 501**	**-5,2**	**1 301**	**1 981**	**52,3**	**3 939**	**4 482**	**13,8**
RMR de Toronto	**2 256**	**2 160**	**-4,3**	**1 249**	**1 791**	**43,4**	**3 505**	**3 951**	**12,7**
Ville de Toronto	**132**	**195**	**47,7**	**287**	**617**	**115,0**	**419**	**812**	**93,8**
Toronto	38	14	-63,2	176	151	-14,2	214	165	-22,9
East York	18	22	22,2	0	51	nd	18	73	305,6
Etobicoke	8	8	0,0	20	0	-100,0	28	8	-71,4
North York	37	59	59,5	64	411	542,2	101	470	365,3
Scarborough	29	87	200,0	27	0	-100,0	56	87	55,4
York	2	5	150,0	0	4	nd	2	9	350,0
Région de York	**844**	**649**	**-23,1**	**298**	**155**	**-48,0**	**1 142**	**804**	**-29,6**
Aurora	51	38	-25,5	12	6	-50,0	63	44	-30,2
East Gwillimbury	24	0	-100,0	0	0	nd	24	0	-100,0
Georgina Township	20	6	-70,0	14	6	-57,1	34	12	-64,7
King Township	5	24	380,0	0	0	nd	5	24	380,0
Markham	216	201	-6,9	31	6	-80,6	247	207	-16,2
Newmarket	38	43	13,2	42	10	-76,2	80	53	-33,8
Richmond Hill	126	171	35,7	10	61	510,0	136	232	70,6
Vaughan	350	162	-53,7	189	66	-65,1	539	228	-57,7
Whitchurch-Stouffville	14	4	-71,4	0	0	nd	14	4	-71,4
Région de Peel	**996**	**847**	**-15,0**	**421**	**696**	**65,3**	**1 417**	**1 543**	**8,9**
Brampton	684	588	-14,0	138	176	27,5	822	764	-7,1
Caledon	56	104	85,7	2	16	700,0	58	120	106,9
Mississauga	256	155	-39,5	281	504	79,4	537	659	22,7
Région de Halton	**197**	**431**	**118,8**	**231**	**334**	**44,6**	**428**	**765**	**78,7**
Burlington	33	58	75,8	17	100	488,2	50	158	216,0
Halton Hills	43	12	-72,1	10	0	-100,0	53	12	-77,4
Milton	44	150	240,9	92	58	-37,0	136	208	52,9
Oakville	77	211	174,0	112	176	57,1	189	387	104,8
Région de Durham	**469**	**379**	**-19,2**	**64**	**179**	**179,7**	**533**	**558**	**4,7**
Ajax	50	31	-38,0	19	0	-100,0	69	31	-55,1
Brock	10	6	-40,0	0	0	nd	10	6	-40,0
Clarington	71	45	-36,6	0	0	nd	71	45	-36,6
Oshawa	96	70	-27,1	0	0	nd	96	70	-27,1
Pickering	36	13	-63,9	10	26	160,0	46	39	-15,2
Scugog	20	23	15,0	0	0	nd	20	23	15,0
Uxbridge	19	25	31,6	0	52	nd	19	77	305,3
Whitby	167	166	-0,6	35	101	188,6	202	267	32,2
Reste de la RMR de Toronto	**15**	**27**	**80,0**	**0**	**11**	**nd**	**15**	**38**	**153,3**
Bradford West Gwillimbury	0	7	nd	0	0	nd	0	7	nd
Canton de Mono	4	0	-100,0	0	0	nd	4	0	-100,0
New Tecumseth	11	11	0,0	0	6	nd	11	17	54,5
Orangeville	0	9	nd	0	5	nd	0	14	nd

Source : SCHL

Tableau 6B - Mises en chantier dans la RMR de Toronto, cumul annuel

	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOTAL		
	Janvier-Juin		Variation	Janvier-Juin		Variation	Janvier-Juin		Variation
	2002	2003	en %	2002	2003	en %	2002	2003	en %
Agglomération de Toronto	**11 674**	**10 471**	**-10,3**	**11 012**	**12 834**	**16,5**	**22 686**	**23 305**	**2,7**
RMR de Toronto	**10 090**	**8 951**	**-11,3**	**10 521**	**12 092**	**14,9**	**20 611**	**21 043**	**2,1**
Ville de Toronto	**544**	**838**	**54,0**	**4 362**	**6 762**	**55,0**	**4 906**	**7 600**	**54,9**
Toronto	105	65	-38,1	1 937	2 688	38,8	2 042	2 753	34,8
East York	36	32	-11,1	240	53	-77,9	276	85	-69,2
Etobicoke	36	41	13,9	464	273	-41,2	500	314	-37,2
North York	207	185	-10,6	1 519	2 823	85,8	1 726	3 008	74,3
Scarborough	149	506	239,6	143	902	530,8	292	1 408	382,2
York	11	9	-18,2	59	23	-61,0	70	32	-54,3
Région de York	**3 847**	**3 150**	**-18,1**	**2 219**	**1 290**	**-41,9**	**6 066**	**4 440**	**-26,8**
Aurora	142	200	40,8	20	55	175,0	162	255	57,4
East Gwillimbury	43	5	-88,4	0	0	nd	43	5	-88,4
Georgina Township	133	70	-47,4	54	45	-16,7	187	115	-38,5
King Township	30	79	163,3	0	16	nd	30	95	216,7
Markham	1 385	1 142	-17,5	597	378	-36,7	1 982	1 520	-23,3
Newmarket	124	125	0,8	141	49	-65,2	265	174	-34,3
Richmond Hill	571	586	2,6	714	427	-40,2	1 285	1 013	-21,2
Vaughan	1 339	849	-36,6	693	320	-53,8	2 032	1 169	-42,5
Whitchurch-Stouffville	80	94	17,5	0	0	nd	80	94	17,5
Région de Peel	**3 757**	**3 078**	**-18,1**	**2 836**	**3 043**	**7,3**	**6 593**	**6 121**	**-7,2**
Brampton	2 325	2 121	-8,8	660	914	38,5	2 985	3 035	1,7
Caledon	213	200	-6,1	10	68	580,0	223	268	20,2
Mississauga	1 219	757	-37,9	2 166	2 061	-4,8	3 385	2 818	-16,8
Région de Halton	**1 540**	**1 493**	**-3,1**	**1 071**	**1 263**	**17,9**	**2 611**	**2 756**	**5,6**
Burlington	236	217	-8,1	177	465	162,7	413	682	65,1
Halton Hills	151	229	51,7	64	9	-85,9	215	238	10,7
Milton	466	458	-1,7	350	340	-2,9	816	798	-2,2
Oakville	687	589	-14,3	480	449	-6,5	1 167	1 038	-11,1
Région de Durham	**1 986**	**1 912**	**-3,7**	**524**	**476**	**-9,2**	**2 510**	**2 388**	**-4,9**
Ajax	261	284	8,8	157	0	-100,0	418	284	-32,1
Brock	11	6	-45,5	0	0	nd	11	6	-45,5
Clarington	307	350	14,0	109	18	-83,5	416	368	-11,5
Oshawa	413	255	-38,3	18	35	94,4	431	290	-32,7
Pickering	94	45	-52,1	28	77	175,0	122	122	0,0
Scugog	78	39	-50,0	0	0	nd	78	39	-50,0
Uxbridge	79	80	1,3	0	52	nd	79	132	67,1
Whitby	743	853	14,8	212	294	38,7	955	1 147	20,1
Reste de la RMR de Toronto	**204**	**200**	**-2,0**	**25**	**70**	**180,0**	**229**	**270**	**17,9**
Bradford West Gwillimbury	82	67	-18,3	0	45	nd	82	112	36,6
Canton de Mono	9	2	-77,8	0	0	nd	9	2	-77,8
New Tecumseth	44	44	0,0	20	12	-40,0	64	56	-12,5
Orangeville	69	87	26,1	5	13	160,0	74	100	35,1

Source : SCHL

Tableau 7 - Mises en chantier au Canada, 2001-2003

	RÉGIONS URBAINES						AUTRES RÉGIONS	TOTAL	
	Log. indiv.	Variation en %	Log. coll.	Variation en %	Total	Variation en %	(Trimestre)	GLOBAL	Variation en %
2001									
Juillet	74 700	-2,6	54 300	-34,4	129 000	-19,1	19 200	148 200	-17,7
Août	79 700	6,7	66 700	22,8	146 400	13,5	19 200	165 600	11,7
Septembre	80 200	0,6	58 300	-12,6	138 500	-5,4	19 200	157 700	-4,8
Octobre	82 500	2,9	62 800	7,7	145 300	4,9	20 700	166 000	5,3
Novembre	86 800	5,2	62 200	-1,0	149 000	2,5	20 700	169 700	2,2
Décembre	90 000	3,7	70 300	13,0	160 300	7,6	20 700	181 000	6,7
2002									
Janvier	91 800	2,0	96 200	36,8	188 000	17,3	31 100	219 100	21,0
Février	100 200	9,2	61 000	-36,6	161 200	-14,3	31 100	192 300	-12,2
Mars	104 000	3,8	78 100	28,0	182 100	13,0	31 100	213 200	10,9
Avril	98 400	-5,4	62 100	-20,5	160 500	-11,9	24 600	185 100	-13,2
Mai	108 400	10,2	72 800	17,2	181 200	12,9	24 600	205 800	11,2
Juin	102 600	-5,4	75 600	3,8	178 200	-1,7	24 600	202 800	-1,5
Juillet	99 990	-2,6	76 000	0,5	175 900	-1,3	24 700	200 600	-1,1
Août	105 400	5,5	85 400	12,4	190 800	8,5	24 700	215 500	7,4
Septembre	105 100	-0,3	70 000	-18,0	175 100	-8,2	24 700	199 800	-7,3
Octobre	110 100	4,8	83 900	19,9	194 000	10,8	25 700	219 700	10,0
Novembre	104 800	-4,8	83 700	-0,2	188 500	-2,8	25 700	214 200	-2,5
Decembre	105 800	1,0	69 200	-17,3	175 000	-7,2	25 700	200 700	-6,3
2003									
Janvier	96 300	-9,0	63 700	-7,9	160 000	-8,6	31 500	191 500	-4,6
Février	102 000	5,9	121 400	90,6	223 400	39,6	31 500	254 900	33,1
Mars	93 200	-8,6	95 700	-21,2	188 900	-15,4	31 500	220 400	-13,5
Avril	98 100	5,3	81 700	-14,6	179 800	-4,8	24 500	204 300	-7,3
Mai	95 000	-3,2	75 100	-8,1	170 100	-5,4	24 500	194 600	-4,7
Juin	98 500	3,7	82 900	10,4	181 400	6,6	24 500	205 900	5,8

DÉFINITIONS

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE désigne les logements pour lesquels un permis de construire a été délivré ou qui ont fait l'objet d'une approbation en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH), mais dont la construction n'a pas commencé.

MISES EN CHANTIER désigne les logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs d'habitation, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

LOGEMENTS EN CONSTRUCTION désigne le nombre de logements actuellement en construction, mais qui ne sont pas achevés. Ce chiffre comprend les logements mis en chantier durant le mois courant, moins les logements achevés au cours du même mois.

ACHÈVEMENTS
Dans le cas des maisons individuelles et jumelées, on considère que l'habitation est achevée lorsque 90 % ou plus des travaux ont été exécutés. Dans certains cas, on peut considérer qu'une habitation est achevée et prête à être occupée lorsqu'il ne reste plus que quelques travaux saisonniers à exécuter ou de légères infractions au *Code du bâtiment* à corriger.

Dans le cas des ensembles de maisons en rangée et d'appartements, on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % ou plus des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

LOG. ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS désigne les logements neufs achevés qui n'ont pas été vendus ni loués.

OFFRE TOTALE désigne l'offre totale de logements neufs, y compris les autorisations de construire, les logements en construction et les logements achevés et non écoulés.

LOGEMENTS ÉCOULÉS désigne les logements neufs achevés qui ont été vendus ou loués. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement (les moyennes sur trois mois et sur douze mois font abstraction des chiffres du mois courant).

Le rapport *Actualités habitation* pour le marché de Toronto est publié mensuellement. Un abonnement annuel coûte 100 $, taxes en sus. Pour obtenir des renseignements ou pour commander des exemplaires de ce rapport, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de la région de l'Ontario (tél. : 1 800 493-0059).

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entre- posage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés.